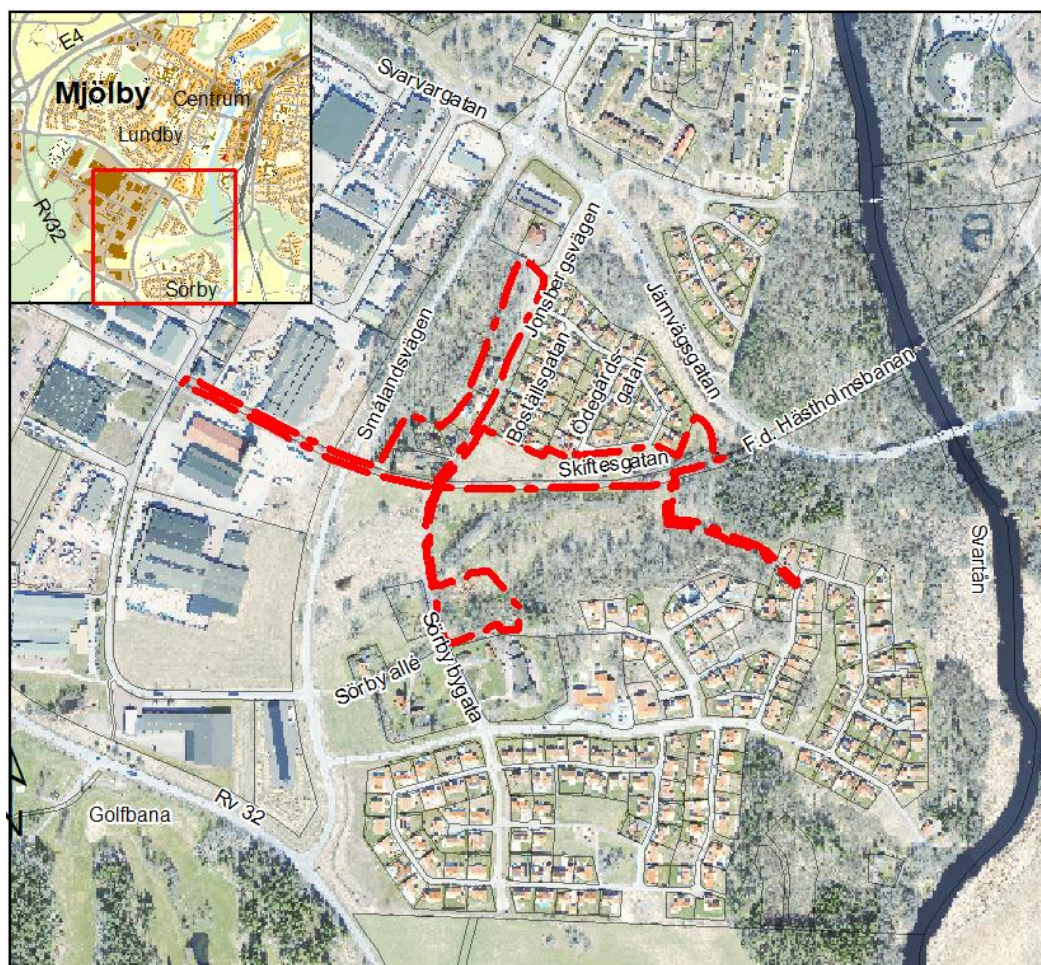




Orienteringskarta med plangränser,
Ortofoto 2023 © Mjölby kommun
Cirka skala 1:10 000 (A4)

0 100 200 300 400 500 Meter

Planbeskrivning

Detaljplan i Mjölby för Skiftesgatan, Jonsbergsvägen och Sörby bygata (del av Mjölby 40:2 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/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/>.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:2000
- Planbeskrivning (detta dokument), inklusive genomförandebeskrivning
- Undersökning - behov av strategisk miljöbedömning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundar sig på följande underlag:

- Dagvattenutredning, Vatten och samhällsbyggnadsteknik 2024-12-11
- Äldre geotekniska utredningar samt PM Geoteknik, Structor 2025-06-24.
- Miljöteknisk markundersökning, Structor 2025-06-12.
- Naturvärdesinventering för detaljplan i Mjölby för Skiftesgatan och Sörby bygata, av EnviroPlanning 2025-08-15

Samrådet pågår från den 21 november till och med den 16 januari 2026 med **samråd genom öppet hus i Mjölby stadshus kl. 16-18 tisdagen den 9 december.**

Under samrådstiden finns handlingar tillgängliga på:

- Kommunens hemsida: www.mjolby.se/planer
- Stadshusets entré, Burensköldsvägen 11, Mjölby

Önskar ni få handlingar i pappersform ber vi er kontakta planhandläggare Håkan Sylvan (telefon 010-2345000) som också kan svara på frågor.

Synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen till Samhällsbyggnadsnämnden, 595 80 Mjölby eller samhallsbyggnad@mjolby.se **senast 16 januari 2025**. Den som inte skriftligen framfört sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Fastighetsägare ombeds vänligen att meddela ev. hyresgäster om samrådet.

Detaljplaneprocess och tidplan

Detaljplanen tas fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900 med standardförfarande. Planen befinner sig i samrådsskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.



Sammanfattning

Planområdet är cirka 4,8 hektar och beläget mellan Lundbyområdet och Sörby knappt 1,3 kilometer från Mjölby centrum. Området avgränsas av Smålandsvägen i väst, Järnvägsgränd i öst och ett naturområde och Sörby i söder. Planområdet ägs till stor del av kommunen, men även befintliga, privata bostadsfastigheter ingår. Området består idag till största delen av gräsytor och naturmark.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för småhus, gruppboende enligt lagen om stöd och service, annat boende med vårdmöjlighet och en gång- och cykelväg mellan Lundby industriområde och Skiftesgatan, samt vidare mot O-ringen i Sörby som gångväg. Planförslaget har tre delytor: Sammanlagt möjliggörs cirka 30 bostäder. Området är förenligt med gällande översiktsplan, men påverkar naturvärde klass 3 i naturvårdsprogrammet.

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).

Håkan Sylvan, planarkitekt

Innehåll

OM DETALJPLANEN	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	2
DETALJPLANENS HANDLINGAR	2
DETALJPLANEPROCESS OCH TIDPLAN	2
SAMMANFATTNING.....	3
BAKGRUND	5
PLANENS SYFTE.....	5
PLANDATA	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTLIGA PLANER	5
DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER ETC.	5
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	8
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN	8
DETALJPLANENS INNEBÖRD	9
PLANBESTÄMMELSER	9
BEBYGGELSE	11
NATURMILJÖ.....	12
MARK OCH GEOTEKNIK	13
DAGVATTEN	13
KULTURMILJÖ OCH ARKEOLOGI	14
OFFENTLIG OCH SOCIAL SERVICE	15
SOCIALA ASPEKTER	15
GATOR OCH TRAFIK.....	16
TEKNISK FÖRSÖRJNING	19
FORTSATT ARBETE	20
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	21
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	21
AVTAL	22
FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	23
EKONOMISKA FRÅGOR	24
ÖVRIGT	24
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	24
PLANKARTA OCH BESTÄMMELSER	25

Bakgrund

För att möta kommunens vision om ökad befolkning behöver fler områden planläggas för bostäder. Området är till delar utpekad för bostadsändamål i gällande översiktsplan från 2011.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbyggnation i form av småhus, gruppboheter och utveckling av befintlig bebyggelse, samt gång- och cykelväg mellan Lundby industriområde och Skiftesgatan, samt gångväg mellan Skiftesgatan och O-ringen i Sörby.

Plandata

Planområdet är cirka 4,8 hektar och beläget i mellan Lundbyområdet och Sörby, cirka 1,3 kilometer från Mjölby centrum. Området avgränsas av Smålandsvägen i väst, Järnvägsgatan i öst och ett naturområde och Sörby i söder. Hela planområdet ägs av kommunen.

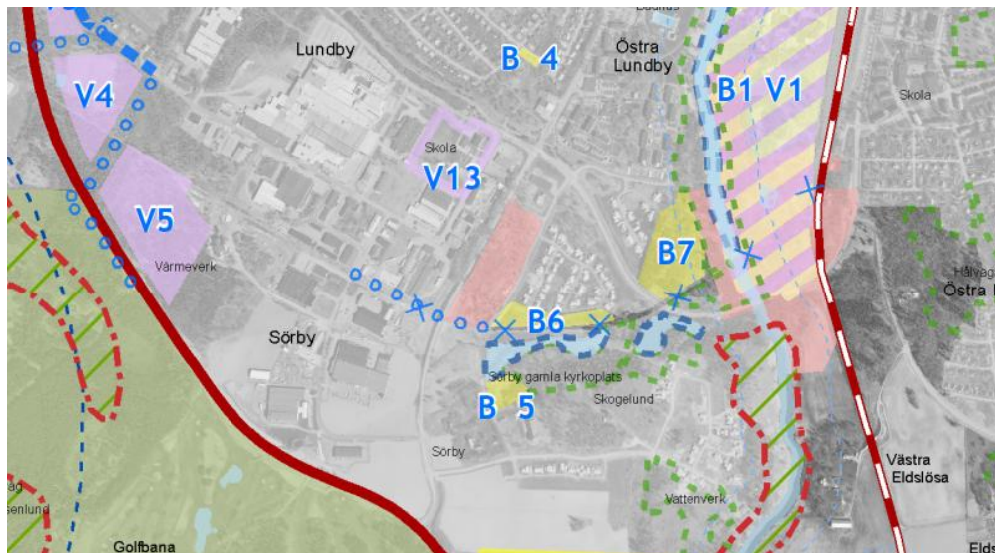
Området består till största delen av gräsytor och naturmark samt fem fastigheter med friliggande bostäder och en järnvägsbank.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Aktuellt område omfattas av *Översiktsplan för Mjölby kommun* från 2011.

Intentionen i översiktsplanen var utveckling av bostadsbebyggelse inom ytorna B5 och B6. I pågående detaljplan ingår även en yta med naturmark längs Jonsbergsvägen som beskrivs som samlad bebyggelse utanför detaljplan.



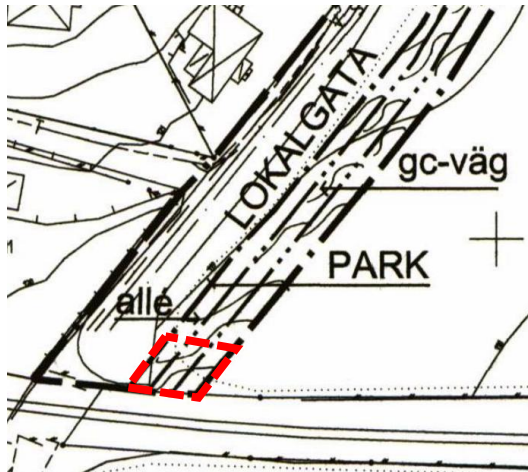
Figur 1 Utdrag från Översiktsplan för Mjölby kommun från 2011. Område B5 och B6 ingår i planområdet.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

I korthet är planområdet detaljplanlagt i mindre delar, där föreslagna gång- och cykelväg och ny utfart mot Jonsbergsvägen påverkar olika gällande detaljplaner.

Detaljplan för Lundby Backgård 2003 tillkom i syfte att skapa nya bostäder, men fält intill järnvägen undantogs på grund av industrispåret Hästholmenbanan som vid tillfället fortfarande var i bruk.

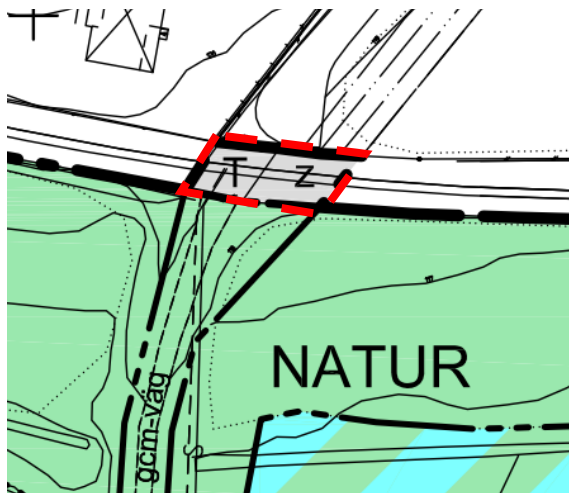
Det nu aktuella planförslaget reglerar utfartsväg över mark som är reglerad som allmän platsmark för park (PARK) med bestämmelserna Gång- och cykelväg (gc-väg) och planterade träd i rad (allé). Planförslaget ändrar delytan närmast järnvägen till allmän platsmark gata för att möjliggöra utfart från nytt bostadskvarter mot Jonsbergsvägen.



Detaljplan för Lundby Backgård 2003. Rödmarkerad del ändras för att medge utfart.

Detaljplan för Sörby från 2006 hade i syfte att tillskapa en ny stadsdel med bland annat bostäder och förskola. Även här undantogs ett område på grund av risk för överklagande med hänsyn till närhet till kulturmiljö då området ligger nära byggnadsminnet Sörby Rundloge.

Planförslaget släcker ut gällande plans reglering om kvartersmark för Järnvägsområde (T). Marken föreslås bli allmän gång-, cykel- och mopedtrafik.



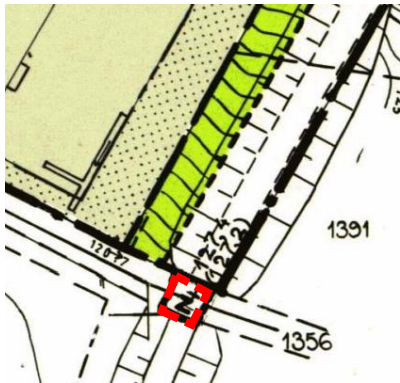
Detaljplan för Sörby i Mjölby, antagen 2006. Området som pågående detaljplan överlappar är markerat med röd streckad linje.

Förslag till stadsplan för Sörby industriområde från 1977 omfattar del av Hästholmenbanan som är tagen ur bruk. Banan föreslås bli allmän plats för gång- och cykelväg.



Del av förslag till Stadsplan för Sörby industriområde, antagen 1977. Området som pågående detaljplan överlappar är markerad med röd streckad linje.

Detaljplanen "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för industriområde på Västra Lundby, Mjölby" från 1977 reglerar järnvägsmark. Det aktuella planförslaget ändrar mark under vägbron till allmän gång- och cykelväg.



Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för industriområde på Västra Lundby, Mjölby, antagen 1977. Området som pågående detaljplan överlappar är markerat med röd streckad linje.

Kommunala beslut i övrigt

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken

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

I 3 kapitlet Miljöbalken 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.

Planområdet omfattas av tre riksintressen för totalförsvarets militära del. Riksintressena som omfattas är influensområde för luftrum för Malmens flygflottiljflygplats respektive Karlsborgs övningsflygplats, samt stoppområde för höga objekt. Inom dessa riksintresseområden föreligger restriktioner för höga objekt. Som höga objekt räknas byggnader och andra byggnadsverk över 45 meter från marknivån inom sammanhållen bebyggelse och över 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse. Detaljplanen bedöms inte påverka dessa riksintressen då inte planen tillåter så hög bebyggelse.

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

I 4 kapitlet anges vissa särskilt utpekade riksintresseområden i Sverige. Planen berör inte något sådant område.

5 kap. Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

Miljöbalkens 5:e kapitel 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 bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Detaljplanens innebörd

Planbestämmelser

I detta kapitel redogörs och motiveras kort de bestämmelser som regleras i detaljplanen, en mer utförlig beskrivning av förutsättningarna för respektive reglering hittas i övriga delar av planbeskrivningen.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän platsmark, med stöd av Plan- och bygglagen 4 kap 5 § 1 st 2 p.

GATA

Gata innefattar komplettering av befintlig körbana för angöring och vändplan.

Del av befintlig gatumark ingår för att reglera utfartsförbud.

GCVÄG / gcväg / gång

Före detta järnvägsbank från Lundbyområdet till utbyggnadsområde vid Skiftesgatan blir gång- och cykelväg. Mellan Skiftesgatan och O-ringen på Sörby får gångväg i natur anläggas, liksom gångväg i park från Boställsgatan till Jonsbergsvägen. Skillnaden mellan de två olika typerna gång- / gc-väg är begränsad, men gång- och cykelvägens vägkropp väntas här ha mer underbyggnad för vinterväghållning, än gångvägen. Inriktning om vinterväghållning, liksom om cykel och mopedtrafik tillåts, regleras separat i trafikföreskrifter.

NATUR

Naturmark innefattar låglänt grönområde med möjlighet att fördröja och utjämna dagvatten från bebyggelse, samt ett stråk med gångväg från Skiftesgatan till O-ringen i Sörby.

PARK

Parkmark avser Jonsbergsvägens allé med gång- och cykelväg, gångväg till Boställsgatan, samt utrymme för alléplantering från Jonsbergsvägen till Sörby bygata. Från Skiftesgatan sydvästra del kan gångstigar ut mot naturen anläggas.

Kvartersmark, med stöd av plan- och bygglagen 4 kap 5 § 1 st 3 p.

B - bostad

Obebyggda områden medges byggrätt för bostäder. Fem befintliga bostäder ingår i planområdet, varav några medges möjlighet till utökad tomtmark. De två södra blir så stora att de medger delning av ytterligare två tomter.

LSS-gruppboende (för personer som omfattas av lagen om stöd och service) medges inom bostadsfunktion.

B D – bostad och vård

Utöver bostäder, kan någon eller några tomter medge bostäder med särskilda behov av vård, vilket innebär fler fordonsrörelser. Alternativa lägen prövas genom samråd.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark, med stöd av plan- och bygglagen 4 kap 5 § 1 st 2 p.

Utformning av allmän plats

dagvatten 1 – befintligt dike får kompletteras med dagvattenfördröjning.

gång 1 – gångväg inom naturmark får anläggas. Denna kan komma att asfalteras, men blir troligare av enklare slag utan vinterväghållning.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark, med stöd av plan- och bygglagen 4 kap

Bebyggandets omfattning, med stöd av PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p

Byggrätt regleras som största byggnadsarea (BYA) i procent av tomt – eller fastighetsarea för bostäder. Båda begreppen används och likställs eftersom det både kan bildas enskilda bostadsfastigheter och ett flertal hyres- eller bostadsrättstomter på en större fastighet.

Största byggnadsarea är 20 % för tomt större än 800 kvm, 25 % för tomt mellan 400 och 800 kvm och 35 % för tomt mindre än 400 kvm. Avsikten är att möjliggöra bebyggelsevariation efter tomternas förutsättningar.

Minsta tillåtna tomt- eller fastighetsstorlek är 300 kvm. Fastigheter kan vara olika stora, men för att säkerställa möjlighet till friytor och parkering regleras minsta tillåtna fastighetsarea. Grupphusbebyggelse i form av radhus, parhus, kedjehus bör ges likartad fastighetsstorlek.

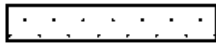
Härutöver tillkommer för en- och tvåbostadshus viss bygglovbefriad byggrätt enligt plan- och bygglagen. Hit har tidigare skärmtak, friggebod (förråd) och Attefallshus (komplementbostad) av olika storlek räknats, men väntas ändras till totalt högst 30 kvm extra byggrätt.

Höjd på byggnadsverk och takvinkel

Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,5 meter, vilket är avsett att medge tvåvåningshus. Äldre befintlig bebyggelse får ha den nockhöjd de har och bör vid renovering kunna höja nockhöjd upp till 0,5 meter.

Komplementbyggnad får ha upp till 4,5 m nockhöjd.

Begränsning av markens nyttjande



Prickmarkerad mark får inte bebyggas och markeras för att begränsa bebyggelse längs gata, gång- och cykelvägar, samt naturmark. Motivet är att definiera gaturummet genom enhetlig byggnadsplacering och undvika skymmande byggnader utmed gata, så att utfarter blir trafiksäkra.

Varsamhet av kulturvärden

Fastigheten MJÖLBY 41:14 (Jonsbergsv. 15) har en huvudbyggnad med kulturvärden, enligt Läns museets inventering 1984.

Planbestämmelse k₁ innebär att huvudbyggnadens karaktärsdrag varsamt ska bibehållas i linje med PBL 8:14. Till karaktärsdragen räknas följande.

Huvudbyggnadens volym, fönster med flaggpostform och placeringar. Skorsten av frilagt tegel med utdragade krön. Husgrund i huggen natursten. Spritputsad fasad i ljus kulör med släta, putsade hörn, våningsband, lisener, omfattningar. Frontespis. Byggnadens sadeltak med skivtäkt plåt. Profilerade taktassar och takfot med synlig panel.



Foto 2025

Varsamhetsbestämmelsen är en precisering av plan- och bygglagens generella varsamhetskrav och kan innebära viss utökad lovplikt och beskriver önskad utformning som stäms av vid bygglovansökan. Den ger ingen rätt till ersättning, men kan inte heller

avsevärt försvåra eller fördyra underhållet. Skyddsbestämmelse kan föreskriva mer, men bedöms inte vara aktuellt här.

Utformning och gestaltning

Mitt för byggnadsminnet Sörby loge föreslås ny bebyggelse med utformningsbestämmelse f1. Byggnader ska utföras med traditionella färg och materialval som anpassning till närliggande byggnadsminne. Hit räknas bland annat att fasad utförs i trä med locklistpanel eller stående enkelfasspont, eller med puts eller tegel och att tak utförs som sadeltak med takpannor eller bandplåt som följer äldre byggnadstradition. Byggnader kan i övrigt ges moderna karaktärsdrag.

Takvinkel

Högsta tillåtna takvinkel är 38 grader och regleras för att undvika brantare tak som ger långa skuggzoner, men begränsad bostadsvolym. Flacka tak rekommenderas. För 1½-planshus rekommenderas förhöjda väggliv, före branta tak. I söder är motivet att takutformning inte ska uppfattas avvikande med hänsyn till närliggande byggnadsminne.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse väster om Jonsbergsvägen

Inom detaljplanen finns fem fastigheter med bostäder i form av friliggande enbostadshus. Fastigheterna är inte planlagda. Syftet med planläggningen är att i enlighet med närliggande planlagda bostäder garantera en likvärdig byggrätt och effektivisera kommande lovprövningar. Byggrätt för befintliga friliggande bostäder är sammanlagt 20% byggnadsarea av total fastighetsarea.

Byggnadshöjd och nockhöjd är angiven utifrån befintlig bebyggelse inom varje fastighet. Några fastigheter ges möjlighet att på egen bekostnad utökas genom fastighetsköp och fastighetsreglering.

Fastighet	Beskrivning	Idé om tillskottsmark	Utnyttjandegrad, nuvarande byggnadsarea
Mjölby 41:11	Fastighetsarea: 2246	Cirka 640 kvm + del i anslutningsväg 368/2 kvm	11 %
Mjölby 41:12	Fastighetsarea: 1597	Cirka 858 kvm + del i anslutningsväg 368/2 kvm	9 %
Mjölby 41:13	Fastighetsarea: 1000		14 %
Mjölby 41:14	Fastighetsarea: 1611	Cirka 202 kvm	13 %
Mjölby 41:15	Fastighetsarea: 1586		6 %

Ny bebyggelse

Inom planområdet möjliggörs friliggande bostäder, grupphus och gruppbostad. Hur området kommer delas in i fastigheter kommer fastställas vid markanvisning och försäljning. Dess utformning och färgsättning är relativt fri och avgörs vid bygglov.

Tillgänglighet

Området ska vara framkomligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Naturmiljö

Befintliga förhållanden

Väster om Jonsbergsvägen finns ett mindre skogsparti som anges ha naturvärde klass 3 i kommunens naturvårdsprogram. Efter naturvärdesinventering sommaren 2025 visar sig hela höjdpartiet mellan Jonsbergsvägen och trafikleden Smålandsvägen rymma naturvärden klass 3.

I detta läge förordar dock kommunen exploatering för delområde väster om Jonsbergsvägen, före naturvårdsintresse. Området består av skog med lövträd och bedöms ha ett påtagligt naturvärde (klass 3).



Naturvårdsprogram, klass 3

Naturvärden med klass 3 finns även söder om tidigare järnvägsspåret. Hagmarken betas under sommaren av kor. För att hantera risken för spridning av allergener föreslås ett riskavstånd mellan bostäder och beteshagen om 25 meter. Det innebär vid exploatering att bete inte kan ske på slåtterytan söder järnvägsbanken och att betesyta i söder dels minskas av tomt och säkerhetsavstånd 25 från bostad. Konsekvenserna av ett minskat bete för fortsatt skötsel behöver undersökas inför granskning av detaljplanen.



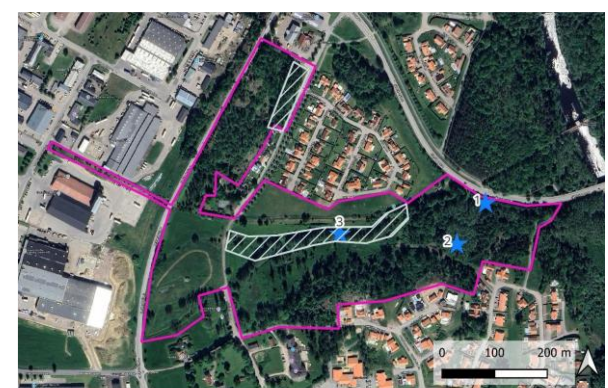
- Värdeelement**
- Grovt träd
 - Hålträd
 - Högstubbe
 - Kärr
 - Myrstack
 - Torrträd



- Generellt biotopskydd**
- Småvatten och våtmark i jordbruksmark (öppet dike)



- Särskilt skyddsvärda träd**
- Grovt hålträd
 - Jätteträd
 - Jätteträd med håll



- Småvatten för eDNA-analys**
- Småvatten för eDNA-analys

Utdrag ur Rapport Naturvärdesinventering och eDNA-analys för detaljplan i Mjölby för Skiftesgatan och Sörby bygata, av EnviroPlanning 2025-08-15.

Biotopskyddsområde

Längs Jonsbergsvägen finns en dubbel allé. Allén ligger utanför planområdet. Två utfarter planeras vid allén, en för grusad gångstig mellan träd och en för

biltrafik söder om allén. Inga träd bedöms behöva tas bort eller skadas. Kvartersmark förläggs 4 m från stam och byggnad placeras 4 m in på tomt. Inför planens granskning kommer förprojektering utföras och om någon anslutning påverkan på träden och det inte finns någon alternativ lösning krävs dispens från det generella biotopskyddet. Ansökan om dispens från generellt biotopskydd görs hos Länsstyrelsen.

Ny allé

Jonsbergsvägens allé förlängs med enkelsidig trädrad med cirka 10 m avstånd.

Mark och geoteknik

Planförslag baseras på ett flertal undersökningar. Viak undersökte grundförhållanden i Lundbyområdet 1964. Scandiaconsult gjorde en översiktlig geoteknisk undersökning för Sörby området 1980. Rekommendationerna är att undvika områden längs Svartån och diket söder om järnvägsbanken pga. svåra geologiska förhållanden. Inom låglänta sedimentområden förordas endas lättare bebyggelse. Föreslaget område Sörby bygata ligger i diket närhet. Enligt jordartskartan består området av delvis sandig morän och delvis av svämsediment av lera-silt. Ytterligare geotekniska utredningar behöver genomföras för att säkerställa markens egenskaper och lämplighet för byggnation.

Översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes även 1989 av Sweco Vbb för området vid Lundby Backgård. Undersökningen har utgått från föreslagen småhusbebyggelse om 1-1,5 plan. Rekommendationerna anger grundläggning av hus med 1-1,5 plan kan ske ytligt med platta på mark eller torpargrund. Ska högre bebyggelse uppföras bör en geoteknisk bedömning efterfrågas. Marken är klassad som högradonmark vilket ska beaktas vid val och utförande av grundläggning. Enligt jordartskartan består marken av glacial lera liksom stora delar av Lundby och Sörby. Sweco VBB undersökte Sörby 2006-10-10, men exkluderade aktuellt område vid Sörby bygata.

En kompletterande geoteknisk utredning av Structor 2025-06-24 visar på att delområdenas förutsättningar varierar, samt lämnar utlåtande om lämplig grundläggningsteknik för föreslagen bebyggelse. Grundläggning av byggnader i 1-2 våningsplan enligt planförslaget i kombination med markhöjningar om maximalt 2m bedöms kunna ske som ytlig grundläggning, t.ex platta på mark efter att mulljord och allt organiskt material har schaktats bort. Där grundläggning av byggnader delvis sker på berg, delvis på jord rekommenderas att ett minst 300 mm fyllningslager finns mellan grundplatta och bergytan för att minimera risken för knäckning i övergången mellan jord- och berggrundläggning. För mer information se geoteknisk utredning.

Dagvatten

Befintlig dagvattenledning i Jonsbergsvägen bedöms inte vara tillräcklig för att avvattna området väst om gatan med ny kvartersmark, enligt kapacitetsberäkning. Ny dagvattenledning föreslås att förläggas i gatan med fall från norr till söder och som mynnar ut i Sörby dagvattenreservat, söder om järnvägsbanken och vidare ut i Svartån (EUID/VARO SEA7WA11003561). Med denna åtgärd finns goda förutsättningar för fördröjning och rening av tillkommande och befintlig bebyggelse i anslutning till området, vilket är en förbättring mot nuläget. Då naturmarken väster om den planerade kvartersmarken inom bebyggelseområde väster om Jonsbergsvägen till viss del lutar in mot kvartersmarken bör svackdike anläggas i bakkant väster och ledas till Kruthusgatan, för att avleda eventuell tillrinning och minska risken för olägenheter inom kvartersmarken.

Även Skiftesgatan har befintligt dagvattennät enligt beräkning låg kapacitet för att kunna avvattning. Dagvattenledningar och svackdike vid tomternas södra

del föreslås ledas till naturmarken öster om den planerade kvartersmarken och via befintligt skogsdike ledas vidare till Svartån. Vattnet ska inte ledas in i järnvägsbanken för att öka spridning av dess föroreningar. Fördröjningsyta för dagvatten föreslås skapas efter att dike passerat järnvägsbanken öster Skiftesgatan. Fördröjningsyta får anläggas inom naturmark för att vid håftiga regn minska erosion och slammigt stormvatten i Svartån.

Högsta tillåtna hårdgörandegrad regleras som planbestämmelse: Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig (ej hårdgjord) för tomter större än 500 kvm. Minst 40 % av marken ska vara genomsläpplig (ej hårdgjord) för tomter mindre än 500 kvm. Här avses genomsläpplighet för dagvatten och andel av hela tomten eller fastighetens area.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Påverkan på miljökvalitetsnormerna och förutsättningarna att uppnå god status bedöms inte äventyras av tillkommande exploatering givet föreslagen dagvattenhantering.

Föroreningsberäkningar visar en ökning av föroreningshalter efter exploatering utan rening då naturmark ersätts av kvartersmark. Med rening syns en viss ökning av halterna för några ämnen medan andra ämnen visar på en viss minskning av föroreningshalterna. För föroreningsmängderna syns en viss ökning av några ämnen medan andra i stort sett är likvärdiga.

Enligt förordad dagvattenhantering släpps vatten från samtliga delområden öster om planområdet där de fördröjs med viss rening för att sedan ledas mot Svartån via befintligt skogsdike.

Skyfall

En analys av risken för översvämning i samband med ett skyfall har undersökts. Analysen visar att det finns två mindre områden inom den planerade kvartersmarken för området väst om Jonsbergsvägen och ett lite större inom området längs järnvägsbanken där vatten kan ansamlas efter ett skyfall. Vid projektering för tilltänkt kvartersmark behöver risken för översvämning i dessa områden beaktas vid avvattning för ny bebyggelse för att förhindra olägenheter. Området väst om Jonsbergsvägen förutsetts terrasseras på sådant sätt att lågpunkter ej finns kvar inom kvartersmark. Inom området längs järnvägsbanken förväntas lågpunkten delvis fyllas upp och avvattning av lågpunkten förstärkas via nytt ledningsnät. Det föreligger på så sätt ingen påtaglig översvämningrisk av tillkommande bostäder.

Lägsta golvnivå kommer att regleras efter förprojektering inför planens granskning.

Kulturmiljö och arkeologi

Planområdet innehåller inga kända lämningar men ligger inom ett område som är rikt på fornlämningar. Arkeologisk utredning etapp I och II genomfördes för Lundby Backgård av Riksantikvarieämbetet. Efter avslutad utredning etapp II var bedömningen att exploatering kan ske utan fortsatta arkeologiska åtgärder.

Arkeologisk utredning etapp I och II genomfördes 2006 av Östergötlands Länsmuseum inom ramen för detaljplanearbetet i Sörbyområdet. Utredningen etapp I resulterade i att fortsatta arkeologiska åtgärder inför en exploatering är nödvändigt. Området ligger i angränsning till en medeltida bytomt där utvidgad avgränsning för arkeologisk undersökning och förundersökning föreslås.

Söder om planområdet finns Sörby rundloge som är byggnadsminne sedan 1993. Byggnaden är en ladugård med en åttakantig rundloge som renoverats och bland annat rymmer kontors- och teaterverksamhet. Logen har röd stående träpanel utan locklist, medan ladugården har inslag av samma typ av träpanel och gul slätputs. Ladugården har sadeltak, medan logen har ett paviljongtak.

Bägge taken består av gråa eternitskivor. Fönster på ladugården har spröjs och är till stor del bågformade. Kulören på fönster varierar mellan mörkröd och grön. För tillkommande bebyggelse i planområdets södra del föreslås utformning anpassas till Sörby rundloges kulturvärden med hjälp av föreslaget fasadmateriäl, takvinkel och form på tak. Se rubrik ovan Utformning och gestaltning.



Sörby rundloge



Fasaddetaljer Sörby rundloge

Offentlig och social service

Områdena ligger centralt belägna och omfattar ett mindre antal bostäder. Detaljplanen möjliggör för gruppboende. Med gruppboende avses boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Planförslaget öppnar även för bostad med mer vårdinslag.

Sociala aspekter

Jämställdhet, mångfald och trygghet

Mellan Sörby och Jonsbergsvägen finns en cykelväg som går genom ett naturområde vilket kan upplevas som en otrygg miljö när det är mörkt ute trots att vägen är belyst. Ett tillskott av bostäder vid Sörby bygata kan förbättra den upplevda tryggheten genom att fler rör sig och vistas på platsen.

Genom att ha en blandning av villor och radhus samt gruppbostad kan en viss form av mångfald skapas då personer i olika livssituationer och åldrar kan bosätta sig i området. Varierat utbud ökar också möjligheten att bo kvar i området med ändrade familjeförhållanden.

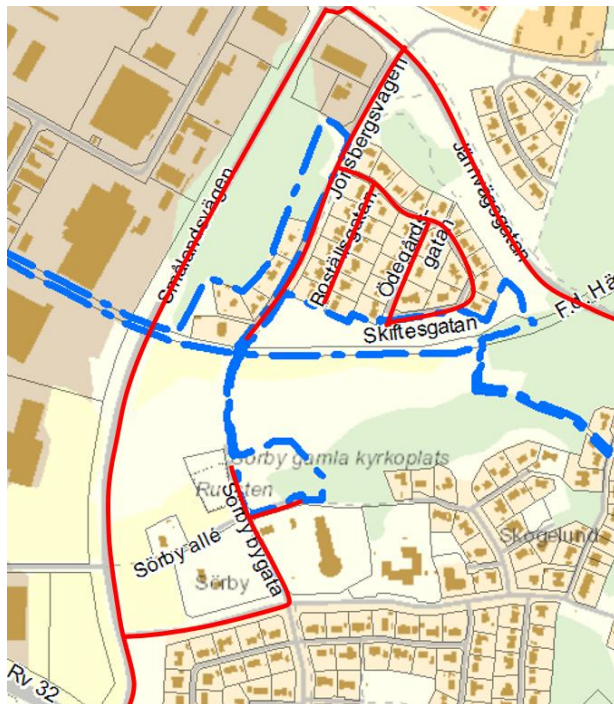
Barnperspektivet

Planområdet är beläget med god tillgänglighet för rekreation. För att ta sig till centrala Mjölby finns det gång- och cykelvägar och en trafiksäker passage vid Järnväggsgatan. I grönområdet söder om Järnväggsgatan och i Sörby finns lekplatser. Nuvarande yta för spontanlek och bollspel kommer försvinna och istället hänvisas bollplan i Sörby. Skolvägar utanför villagator är separata, men Järnväggsgatan korsas i plan med särskild trafiksäkerhetsåtgärd (för bilar hastighetsstyrt farthinder vid övergångsställ).

Gator och trafik

Planområdet angörs i norr från Järnväggsgatan via Jonsbergsvägen. I söder angörs planområdet från Sörbyleden via Sörby bygata. Järnväggsgatan har hastighetsbegränsning 60 km/h respektive 30 km/h vid övergångsställe och 40 km/h innan rondellen nordväst om planområdet. Smålandsvägen har hastighetsbegränsning 40 km/h vid rondellen och därefter 60 km/h söderut. Jonsbergsvägen och övriga gator inom norra delen av planområdet har hastighetsbegränsning 30 km/h. Sörbyleden och Sörby bygata har hastighetsbegränsning 40 km/h.

Föreslagna bostadsytor ligger i direkt anslutning till kommunala gator. Föreslagen exploatering skulle innebära att befintliga gator behöver kompletteras för angöring och med utrymme för vändplan.



Gator inom och i angöring till planområdet. Planområdet markerad med blå linje, gator markerade med röd linje.

Utfartsförbud föreslås i vissa gatuhörn och mot cykelvägar. För ny eller ändrad in/utfart mot gata från fastigheter krävs tillstånd från kommunen.

Utfart mot Jonsbergsvägen föreslås vid vändplanen i Jonsbergsvägens ände. Vid utfarten behöver en säker passage ordnas för den korsande gång- och cykelvägen, samt hänsyn tas till befintlig allé.

Ingen trafikutredning väntas behövas, då föreslagen exploatering är begränsad. Nytt bostadsområde väntas generera cirka 5 fordon för årsmedeldygn. LSS-boendet har 6 nya bostäder och personal. Dess angöring sker via Jonsbergsvägen som har begränsad trafik och separat gång- och cykelbana.

Gång- och cykeltrafik

Mellan planområdets södra del vid Sörby bygata och Jonsbergsvägen finns en gång- och cykelväg som leder vidare över Järnvägsgatan.

En ny gång- och cykelväg föreslås längs tidigare banvall som binder ihop västra Lundby industriområde med Jonsbergsvägen och Skiftesgatan. Mindre gångstig föreslås anläggas mellan Skiftesgatan och O-ringen inom Sörby. Förändringar väntas behöva ses över i en förprojektering inför planförslagets granskning.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger cirka 400 meter från planområdet och trafikeras med landsbygdstrafik, linje 655, mellan Mjölby resecentrum-Boxholm. Närmaste busshållplats som trafikeras med tätortstrafik, linje 355, ligger cirka 700 meter från planområdet med buss mellan Mjölby resecentrum-Lundby industriområde-Kungshögskolan.

Parkering

Boende och besöksparkering ordnas inom respektive fastighet alternativt som gemensamhetsanläggning mellan flera fastigheter. Beroende på användning varierar parkeringsbehovet, både för cykel- och bilplatser. Varje friliggande bostad väntas bereda plats för två personbilar. Gästparkering kan ske på vissa lokalgator, men ingen långtidsparkering.

Skydds- och riskhanteringszon samt andra miljörisker

Riksväg 32 trafikeras ibland av farligt gods 200 m från planområdet vid Sörby, vilket bedöms vara godtagbart.

Miljö- och riskfaktorer

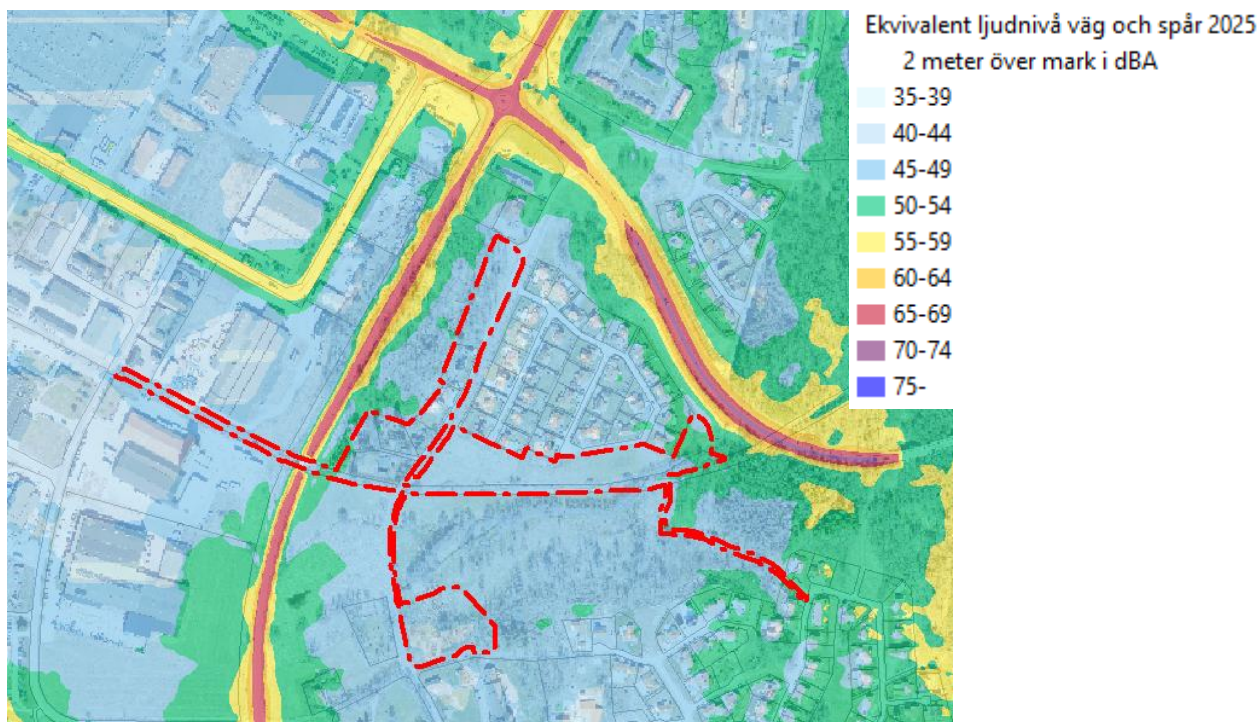
Allergi

Mellan detaljplanens delområden finns naturmark som under sommaren betas av kor. För att hantera risken för spridning av allergener från betet till föreslagna bostäder föreslås ett riskavstånd om 25 meter från bostäder till djurhållning i linje med kommunens rekommendationer. Ytterligare växtlighet bör planteras för att begränsa lukt och allergener. Förhärskande vindriktning är från sydväst. Innebörden är att bete på slåtteryta norr om diket är olämpligt och att kvartersmarken vid Sörby utöver sitt markanspråk minskar betet ytterligare. I öster påverkas inte betet av gångvägen.

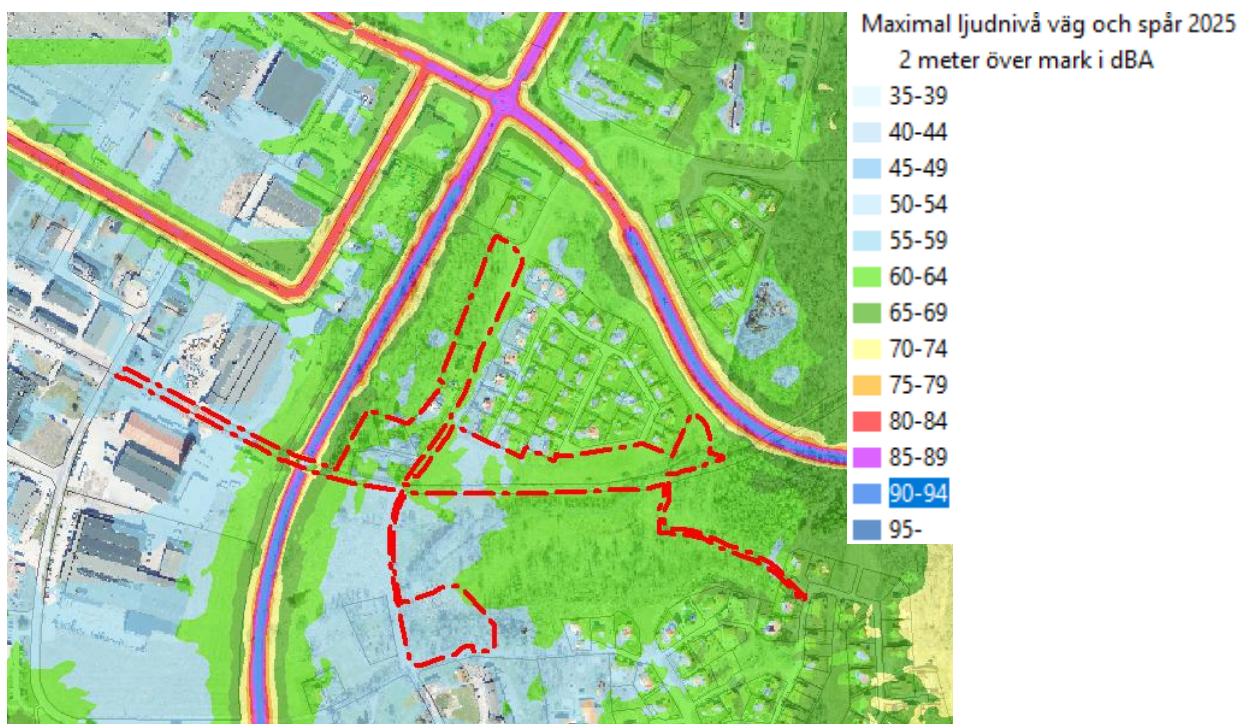
Buller

Risken för vägtrafikbuller och verksamhetsbuller vid föreslagna bostäder är begränsad. I maj 2017 ändrades 3 § i förordningen (SFS 2017:359), så att huvudregeln i förordningen är att 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad inte ska överskridas och att 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte bör överskridas vid en uteplats om en sådan ska ordnas i anslutning till byggnaden. Ytterligare förändringar har införts från 2025-07-01. Nya bostäder väster om Jonsbergsvägen ska anlägga bullerskyddad uteplats.

Utifrån en bullerkartering genomförd 2025 för Mjölby kommun klarar föreslagen bebyggelse ljudnivåerna enligt trafikbullerförordningen. Om nya bostäder anläggs mellan Jonsbergsvägen och trafikleden Smålandsvägen ska uteplats anläggas enligt planbestämmelse.



Kartbilden visar Sammanlagda ekvivalenta ljudnivåer för väg & spår. Bullerkartering 2025, Mjölby kommun. Planområdet visas med röstreckad linje.



Kartbilden visar Sammanlagda maximala ljudnivåer för väg & spår. Bullerkartering 2025, Mjölby kommun. Planområdet visas med röstreckad linje.

Industri- och verksamhetsbuller

I angränsning till planområdet inom fastigheten Kruthuset 3 finns en nyligen uppförd industrihall med byggverksamhet samt verksamhetshotell. Tillverkning bedrivs inte inom fastigheten. Fastigheten är planlagd för småindustri för verksamhet som inte får vara störande för omgivningen.

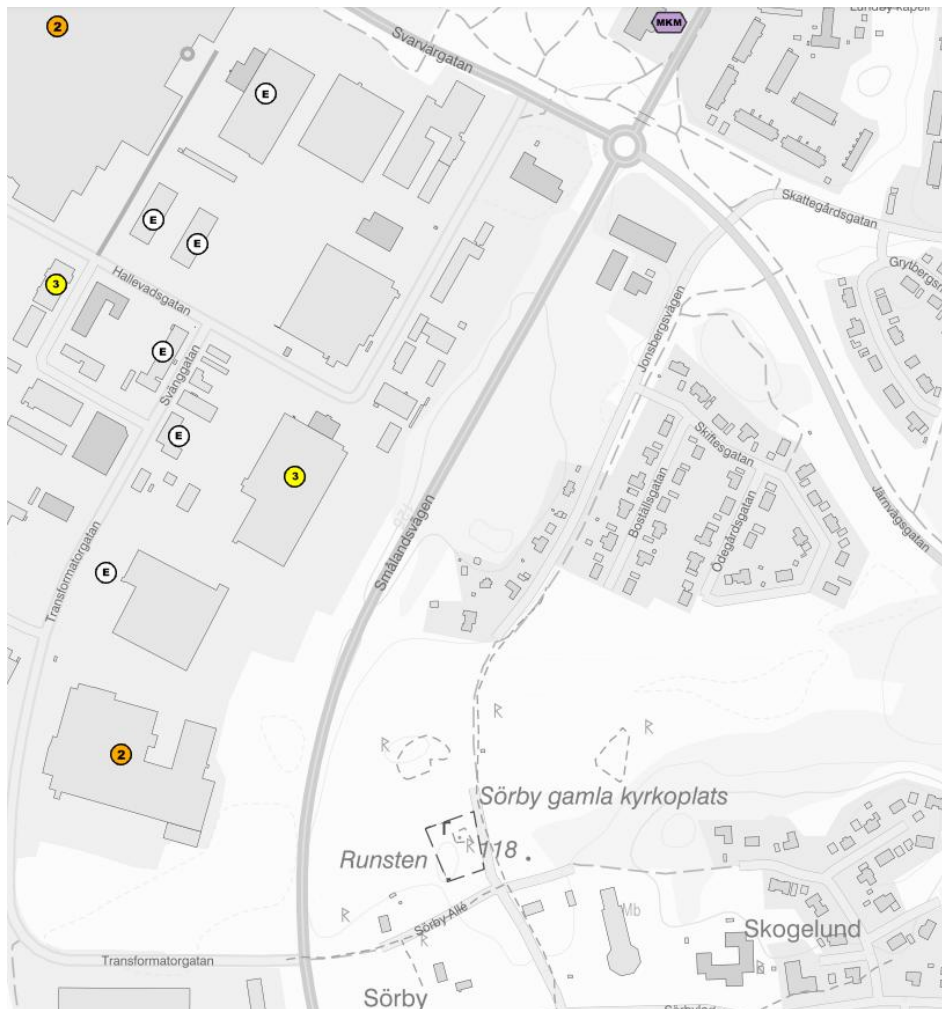
På motsatt sida Smålandsvägen ligger Lundby industriområde. Området är planlagt endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej

vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Smålandsvägen utgör en naturlig barriär både med dess placering och höjd i terrängen mellan planerade bostäder och verksam industri inom kv Kabeln m.fl vilket minskar risken för exempelvis störning av buller och ljus.

Föroreningar

Mellan detaljplanens delområden finns ett nedlagt järnvägsspår, Hästholmenbanan som var aktivt in på 2000-talet då grus för dubbelspår mot Hallsbergs lastades väster om Smålandsvägen och fraktades över Svartån och vidare från bangården. Spåret har legat orört sedan dess. Området ingår i planläggningen där det föreslås gång- och cykelväg. En miljöteknisk markundersökning har utförts som visar på förekomst av markföroreningar längs banvallen som bedöms kunna ligga kvar under gång- och cykelbanan.

Enligt EBH-kartan finns det ingen verksamhet inom planområdet med risk för förorening, dock finns flertalet objekt inom Lundby industriområde på västra sidan av Smålandsvägen. En miljöteknisk markundersökning har tagits fram för att undersöka risken för spridning av markförorening till planområdet. Bekämpningsmedel i banvallen bedöms kunna ligga kvar.



Länsstyrelsens EBH-karta visar potentiellt förorenade områden. Planområdet är beläget öst om Smålandsvägen.

Teknisk försörjning

Områdena ligger i direkt anslutning till kommunala gator med möjlig anslutning till ledningar för el, fiber, VA och fjärrvärme.

Vatten och avlopp

Kompletteras till planförslagets granskning.

Dagvatten

Kompletteras till planförslagets granskning.

El

Planområdet ligger inom Mjölby kraftnäts lokalområde och väntas kopplas via befintliga ledningar i Jonsbergsvägen. Vilken kapacitet ledningen har är oklart, men väntas bli utrett under planarbetet. Frågan hanteras mer utförligt i granskningsskede där eventuella områdena för tekniska anläggningar presenteras.

Fiber

Planområdet väntas kopplas upp till befintligt nät. Frågan hanteras mer utförligt i granskning.

Avfall

Gator och vändplaner dimensioneras så att angöring och hämtning av avfall kan ske på ett trafiksäkert sätt. LSS-boende och enbostadshus föreslås ha egna sopkärl och flerbostadsområde ha gemensamhetsanläggning där så är lämpligt.

Fortsatt arbete

Inför planens granskning väntas följande frågor behöva utredas mer.

- Påverkan på trädallé och eventuell ansökan om dispens för gångväg.
- Påverkan på naturbete och skötsel av naturmark.
- Förprojektering av anslutningar och ledningsbehov.
- Utredda ledningskapacitet elkraft.
- Förprojektering av vatten och avlopp, samt dagvatten.

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 för detaljplanen

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för utökat förfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

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

Samråd	Kvartal 4, 2025
Granskning	Kvartal 1-2, 2026
Antagande	Kvartal 2, 2026
Laga kraft, tidigast	Kvartal 3, 2026

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

Mjölby kommun är huvudman för allmänna plats inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, underhåll och drift av detta område.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare av kvartersmark inom planområdet, samt framtida fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Ledningar

Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt för respektive fastighet.

Idag har följande ledningsägare anslutningar till fastigheter inom planområdet:

- Mjölby kommun har dricksvatten-,avlopps- och dagvattenledningar.
- Skanova AB har fiberkablar.
- Mjölby-Svartådalen Energi AB (MSE) har ledningar för el, belysning och fjärrvärme.

Exploatören bekostar eventuella ledningsarbeten inom kvartersmark.

Brandpost

För det södra kvarteret inom detaljplanen, i anslutning till Sörby bygata-Sörbygatan, är avståndet till närmaste brandpost över 200 meter. En ny brandpost behövs därför inför exploatering.

Avtal

Kommunal tomtförsäljning kallas markanvisning och väntas kunna ske på två sätt: 1) Tätare grupphusbebyggelse väntas bli annonserad och markanvisad i konkurrens till byggnadsföretag. 2) Friliggande bostäder säljs till privatpersoner via kommunens tomtkö för enskilt bebyggande.

Markanvisningsavtal

Markanvisning kommer ske efter det att detaljplanen vunnit laga kraft, i takt med utbyggnad av allmän plats och teknisk försörjning. I enlighet med SFS 2014:899 antog Kommunfullmäktige 2024-02-27 "Riktlinjer för markanvisning" för Mjölby kommun". Markanvisning kommer att ske enligt, vid det aktuella tillfället, gällande riktlinjer.

Marköverlåtelseavtal

Markanvisningsavtal kommer att följas upp med tecknande av marköverlåtelseavtal efter det att markanvisningsavtalet är uppfyllt samt fastigheter är avstyckade och erforderlig utbyggnad av allmän plats är genomförd.

Köpeavtal småhustomter för friliggande hus

Detaljplanen möjliggör för bildandet av småhustomter för både sammanbyggda och friliggande hus. Tomter för friliggande småhus kommer att försälas till privatpersoner via kommunens tomtkö.

LSS-boende

Inom kommunen finns en överenskommelse med Fastighetsavdelningen om att för Social och omsorgsförvaltningen anvisa en större tomt för LSS-boende, enligt lagen om särskilt stöd. Verksamheten fordrar sprinkleranläggning.

Överenskommelse om fastighetsreglering med Trafikverket

Del av Trafikverkets fastighet Mjölby Mjölby 39:2 (skiftena 1 och 3) berörs av detaljpaneläggningen och planläggs som allmän plats (GCVÄG och NATUR). Markområdet omfattar den numera nedlagda Hästholmenbanan (se beslut, TRV 20109/89345) med banvall och kvarvarande järnvägsspår.

Kommunen och Trafikverket har tidigt i detaljplaneprocessen diskuterat förutsättningarna för en överlåtelse av berört markområde. En eventuell marköverlåtelse kommer att genomföras som fastighetsreglering i en lantmäteri-förrättning, och föregås av att parterna ingår en "ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering".

Överenskommelse om fastighetsreglering, fastigheterna Mjölby Mjölby 41:11, 41:12 och 41:15

Del av den kommunägda fastigheten Mjölby Mjölby 40:2 planläggs som kvartersmark för bostadsändamål i anslutning till de befintliga bostadsfastigheterna Mjölby Mjölby 41:11, 41:12 och 41:15, i syfte att överföras som tillskottsmark till omnämnda bostadsfastigheter. Var och en av dessa eventuella marköverlåtelser kommer att genomföras som fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning, och föregås av att kommunen och respektive

fastighetsägare ingår en "ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering".

Nyttjanderättsavtal

Kommunen har genom nyttjanderättsavtal upplåtit del av fastigheten Mjölby 40:2 för bete i anslutning till detaljplaneområdet. Med anledning av att detaljplanläggningen medför att avståndet mellan bostäder och beteshage minskar kommer delar av nyttjanderättsavtalet att behöva sägas upp.

Avtal om jordbruksarrende

Kommunen har genom jordbruksarrende upplåtit del av fastigheten Mjölby 40:2 för åker och bete utanför detaljplaneområdet (Dnr 211-JORD-01-05-03). Detaljplanläggningen bedöms inte påverka arrendet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Inom planområdet återfinns följande fastigheter och fastighetsägare:

Fastighet	Fastighetsägare
Mjölby Mjölby 40:2	Mjölby kommun
Mjölby Mjölby 39:2	Staten Trafikverket
Mjölby Mjölby 41:11	Privatperson
Mjölby Mjölby 41:12	Privatperson
Mjölby Mjölby 41:13	Privatperson
Mjölby Mjölby 41:14	Privatperson
Mjölby Mjölby 41:15	Privatperson

I anslutning till Sörby bygata finns rättighet för vägservitut (0586-92/67.1). I övrigt saknas befintliga rättigheter i området som berörs av planläggningen.

Fastighetsbildning

Markområden som planläggs som kvartersmark och ska exploateras kommer att avstyckas från stamfastigheten och bilda nya fastigheter.

Fastighetsbildning avseende uppdelningen av fastigheten Mjölby Mjölby 40:2 i kvartersmark (exploateringsfastighet/-er) respektive allmän plats bekostas av Mjölby kommun efter ansökan till Lantmäteriet. Ska exploateringsfastighet/-er styckas i flera mindre fastigheter bekostas detta av den exploatör som tilldelats marken genom markanvisning. Exploatören bekostar också bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut med anledning av exploateringen.

Övrig fastighetsbildning såsom fastighetsreglering av privat mark som planläggs som allmän platsmark och överförs till lämplig kommunal gatufastighet bekostas av Mjölby kommun efter ansökan till Lantmäteriet om inte annat överenskommes. Fastighetsreglering av kommunal mark som planläggs som kvartersmark och överförs till privatägd fastighet bekostas av den fastighetsägare som tillförs marken efter ansökan till Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggningar, fastighetssamverkan

Inom kvartersmark som styckas i flera mindre fastigheter kan gemensamhetsanläggningar som är nödvändiga för att tillgodose gemensamma nyttor som kvartersvägar, gemensamma gårdsmiljöer, parkeringsplatser, dagvattenhantering med mera att behöva bildas.

Det är ägarna till deläggande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen/-arna som ansvarar för och bekostar anläggandet och driften av dessa.

Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av en samfällighetsförening/-ar.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen finansieras av Mjölby kommun. Genomförandet av detaljplanen innebär kostnader i form av bland annat iordningställande och drift av allmän platsmark, markförvärv, fastighetsbildning, skogsavverkning samt eventuellt avhjälpande av markförorenningar och omläggningar ledningar.

Kostnader för detaljplanen och genomförandet av detaljplanen är avsedda att finansieras genom kommunens försäljning av kvartersmark, med undantag för kostnaden för markåtkomst av allmän plats utmed sträckan för Hästholmenbanan som i huvudsak finansieras med skattefinansierade investeringsmedel.

Respektive exploatör bekostar utbyggnaden av kvartersmark inklusive kostnader för uppförande av byggnader och anläggningar samt kostnader för kompletterande markundersökningar, projektering, bygglov, fastighetsbildning, lagfart med mera.

Kommunala investeringar och kostnader

Kommunala investeringar som föranleds av detaljplanens genomförande avses finansieras genom försäljning av kvartersmark. Ibland behövs skattefinansierat stöd för investering, men inte i detta fall. Drift och underhåll av de allmänna platserna belastar den kommunala driftsbudgeten.

Ledningsåtgärder

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte föranleda omläggning av befintliga ledningar i området, men kräver serviser till nya fastigheter.

Dagvattenutredning (VOS, 2024) föreslår att ny dagvattenledning anläggs utmed Hästholmenbanan, vilket ska beskrivas inför planens granskning.

Anslutningsavgifter

Exploatören betalar anslutningsavgift enligt gällande taxa för el, VA, fjärrvärme och fiber. För mer information kontakta respektive ledningsägare.

Bygglov, anmälan och planavgift

Avgift för bygglov eller anmälan erläggs enligt Linköpings kommuns Plan- och bygglovstaxa. Planavgift kommer inte tas ut i bygglovsskedet.

Övrigt

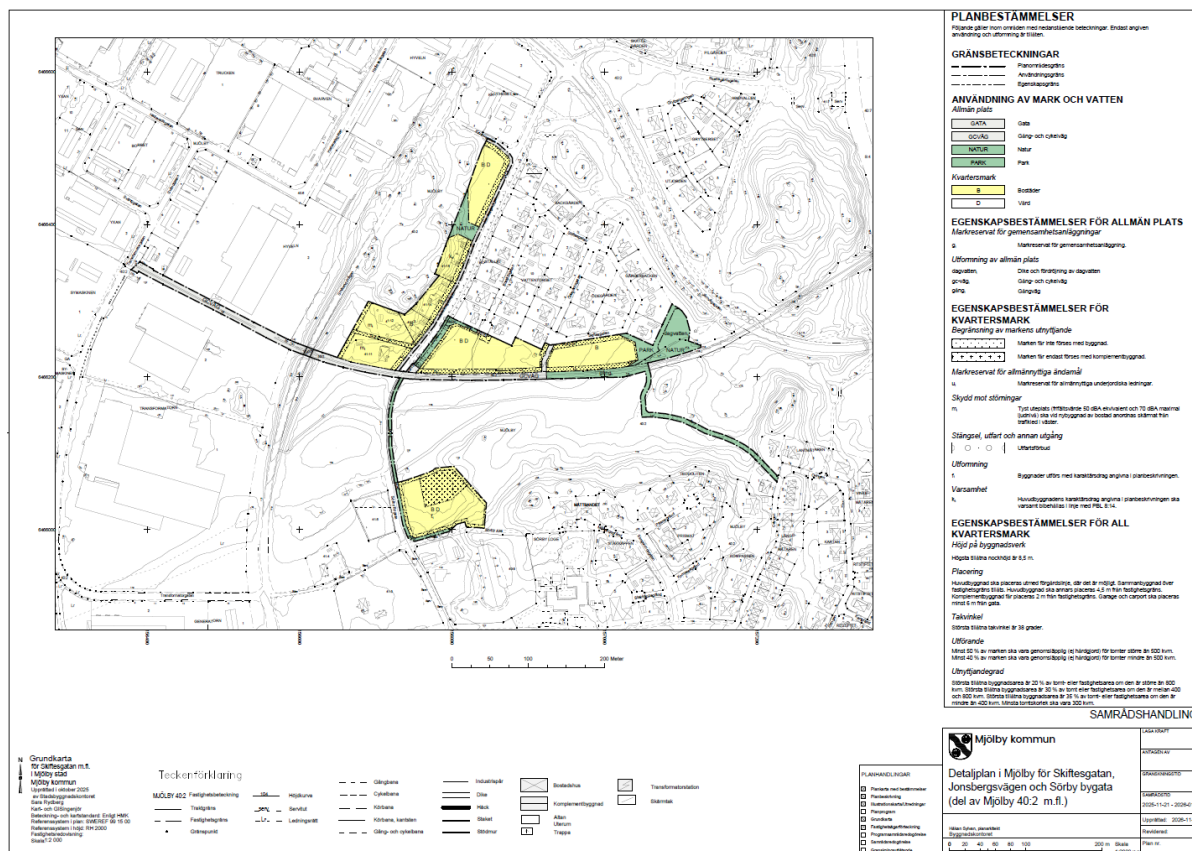
Medverkande tjänstemän

Håkan Sylvan, planarkitekt

Martin Petersson Resvik, mark- och exploateringsingenjör

har tillsammans med berörda kommunala förvaltningar tagit fram planförslaget.

Plankarta och bestämmelser



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

	GATA	Gata
	GCVÄG	Gång- och cykelväg
	NATUR	Natur
	PARK	Park

Kvartersmark

	B	Bostäder
	D	Vård

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning.
----------------	--

Utformning av allmän plats

dagvatten,	Dike och fördröjning av dagvatten
gc-väg,	Gång- och cykelväg
gång,	Gångväg

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad.
	Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
----------------	---

Skydd mot störningar

m ₁	Tyst uteplats (fritättsvärde 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå) ska vid nybyggnad av bostad anordnas skärmat från trafikled i väster.
----------------	---

Stängsel, utfart och annan utgång

	Utfartsförbud
--	---------------

Utformning

f ₁	Byggnader utförs med karaktärsdrag angivna i planbeskrivningen.
----------------	---

Varsamhet

k ₁	Huvudbyggnadens karaktärsdrag angivna i planbeskrivningen ska varsamt bibehållas i linje med PBL 8:14.
----------------	--

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

Högsta tillåtna nockhöjd är 8,5 m.

Placering

Huvudbyggnad ska placeras utmed förgårdslinje, där det är möjligt. Sammanbyggnad över fastighetsgräns tillåts. Huvudbyggnad ska annars placeras 4,5 m från fastighetsgräns. Komplementbyggnad får placeras 2 m från fastighetsgräns. Garage och carport ska placeras minst 6 m från gata.

Takvinkel

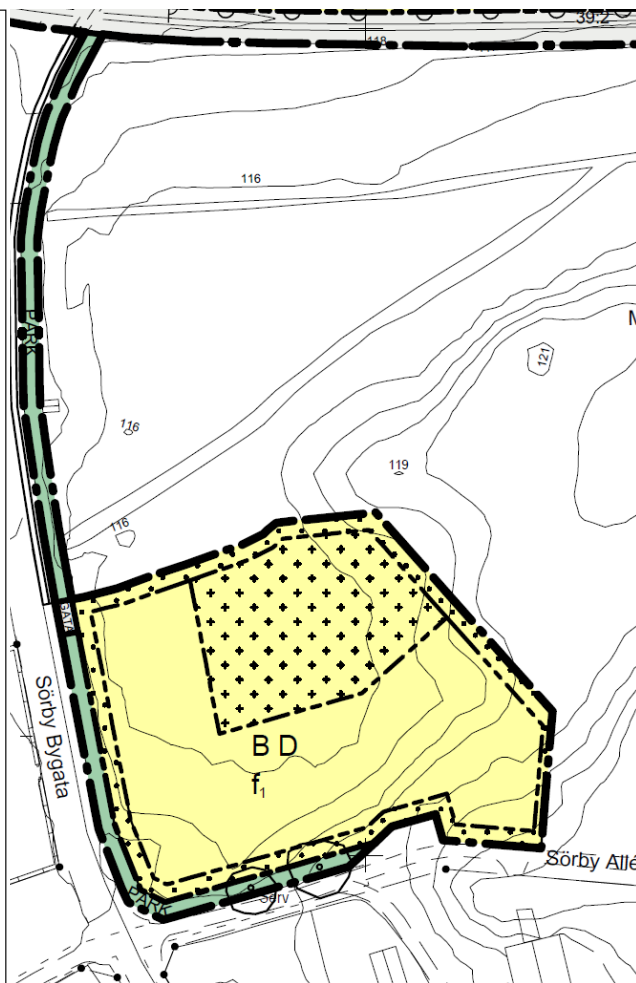
Största tillåtna takvinkel är 38 grader.

Utförande

Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig (ej hårdgjord) för tomter större än 500 kvm. Minst 40 % av marken ska vara genomsläpplig (ej hårdgjord) för tomter mindre än 500 kvm.

Utnyttjandegrad

Största tillåtna byggnadsarea är 20 % av tomt- eller fastighetsarea om den är större än 800 kvm. Största tillåtna byggnadsarea är 30 % av tomt eller fastighetsarea om den är mellan 400 och 800 kvm. Största tillåtna byggnadsarea är 35 % av tomt- eller fastighetsarea om den är mindre än 400 kvm. Minsta tomtskorlek ska vara 300 kvm.



200 m

SAMRÅDSHANDLING



Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Telefon: 0142-850 00

E-post: byggnad@mjolby.se

Burensköldsvägen 11-13, 595 80 Mjölby

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

Världsvan
& Hemkär