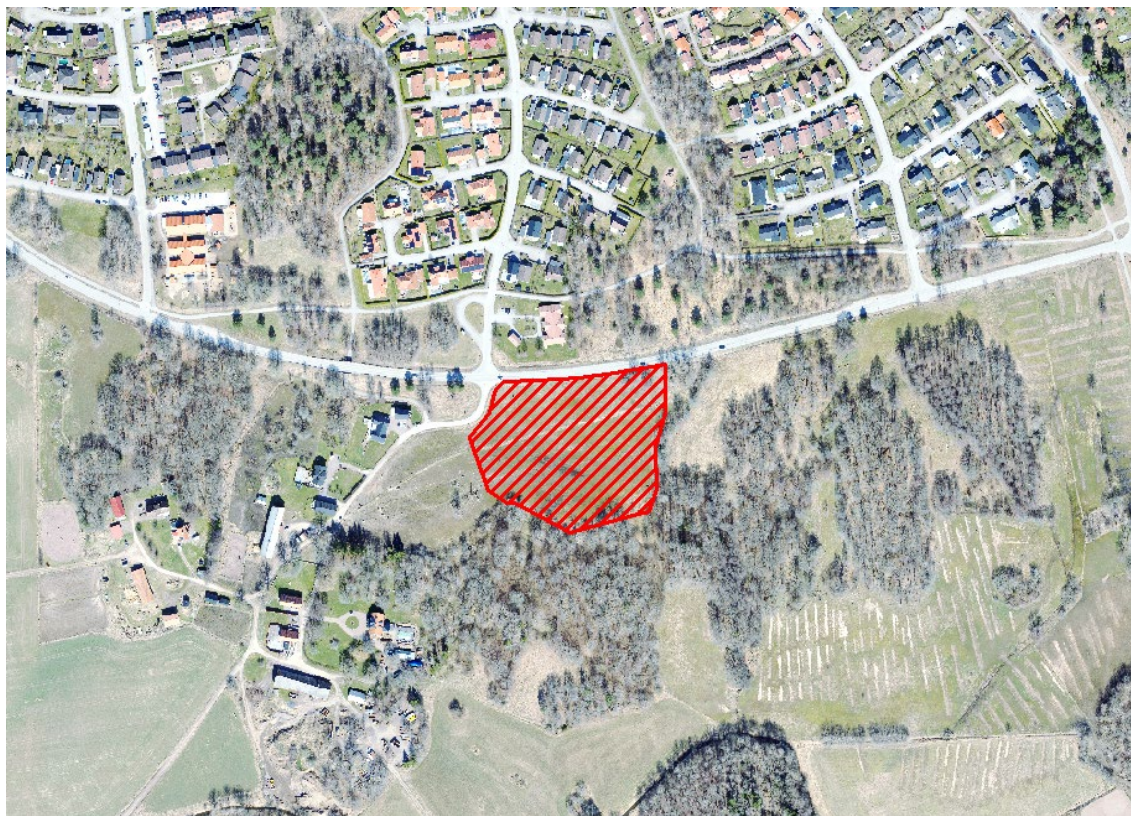




Planbeskrivning

Detaljplan i Mjölby

för del av MJÖLBY 40:7
(Eldslösa vårdboende)

Om detaljplanen

Vad är en detaljplan?

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

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

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A2 i skala 1:1000
- Planbeskrivning och behov av miljöbedömning (detta dokument)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Detaljplaneförslaget grundar sig på följande underlag:

- Arkeologiska utredningar
- Trafikutredning
- Bullerutredning
- Geotekniska utredningar
- VA-utredning
- Markradonutredning
- Naturvärdesinventeringar
- Förstudie vårdboendetomt
- Gestaltungsprogram
- Miljötekniska markundersökningar
- Skyfallsanalys
- Lokaliseringsutredning (finns i planbeskrivningen)
- Geotekniskt utlåtande, stabilitetskontroll
- MKN rapport vårdboendetomt, Eldslösa södra

Handläggare

Frågor om planen kan ställas till planarkitekt Caroline Ekman Gyllemark

Telefon 010 - 243 59 63

E-post: caroline.gyllemark@mjolby.se eller samhallsbyggnad@mjolby.se

Detaljplaneprocess och tidplan

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



Sammanfattning

Planområdet är cirka 2 hektar och beläget i Eldslösa knappt 2,5 kilometer söder om Mjölby centrum. Området avgränsas av Eldslösaleden i norr, betesmark i öster och söder och Eldslösa by i väster. Hela planområdet ägs av kommunen. Området består idag till största delen av betesmark för hästar.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för etablering av ett vårdboende samtidigt som närmiljöns höga naturvärden bevaras i så stor mån som möjligt. Vidare syftar planen till att den bebyggelse som uppförs harmoniserar med omgivande landskap.

Under samrådet var tomten för vårdboendet föreslaget som tomt för ny grundskola i Mjölby tätort. Tomten ingick i en större detaljplan som även inbegrep planläggning av bostäder. I samband med granskningen delades detaljplanen upp i två separata detaljplaner; en för vårdboendet och en för bostäder. Den här detaljplanen behandlar planläggning av ett nytt vårdboende.

Området är förenligt med gällande översiktsplan.

Den östra delen av planområdet omfattas av strandskydd. I och med planförslaget upphävs strandskyddet i delen som planläggs för kvartersmark och allmän platsmark.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte kommer innebära betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap 11§, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4). Detaljplanen är också förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning tas inte fram.

Stadsbyggnadskontoret

Caroline Ekman Gyllemark, Planarkitekt

Innehåll

OM DETALJPLANEN	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	2
DETALJPLANENS HANDLINGAR	2
HANDLÄGGARE.....	2
DETALJPLANEPROCESS OCH TIDPLAN	2
SAMMANFATTNING.....	4
BAKGRUND	6
PLANENS SYFTE OCH MÅL.....	6
PLANDATA.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
ÖVERSIKTLIGA PLANER	7
DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER ETC.	7
ANDRA KOMMUNALA DOKUMENT OCH BESLUT	8
LOKALISERINGSUTREDNING	8
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN	10
DETALJPLANENS INNEBÖRD	13
PLANBESTÄMMELSER	13
BEBYGGELSE.....	15
NATURMILJÖ.....	19
MARK OCH GEOTEKNIK	21
KULTURMILJÖ OCH ARKEOLOGI	23
OFFENTLIG OCH SOCIAL SERVICE	25
SOCIALA ASPEKTER	25
GATOR OCH TRAFIK.....	25
MILJÖ- OCH RISKFAKTORER	26
TEKNISK FÖRSÖRJNING	28
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	34
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	34
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	35
EKONOMISKA FRÅGOR	35
UNDERSÖKNING – BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING	37
VAD ÄR EN UNDERSÖKNING? VAD ÄR BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN?	37
SLUTSATS OCH STÄLLNINGSTAGANDE.....	37
MILJÖCHECKLISTA - GRUND TILL STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING.....	37
ÖVRIGT	44
REFERENSER.....	44
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	45
PLANKARTA.....	46

Bakgrund

Mjölby kommun är i behov av att ett nytt vårdboende byggs i centralorten Mjölby. Området Södra Eldslösa närmast Eldslösaleden, består av ett småbrutet landskap med betesmarker och lövskogsmiljöer. Det finns höga naturvärden i området söder om planområdet. Planområdet finns utpekad i gällande översiktsplan (2011) som framtida bostadsområde.

Under samrådet var tomten för vårdboendet föreslaget som tomt för ny grundskola i Mjölby tätort. Tomten ingick i en större detaljplan som även inbegrep planläggning av bostäder. I samband med granskningen har detaljplanen delats upp i två separata detaljplaner; en för vårdboendet och en för bostäder. Detta har gjorts då vårdboendet är ett angeläget samhällsintresse som kommunen har stort behov av.

Planens syfte och mål

Planen syftar till att möjliggöra byggnation av ett vårdboende samtidigt som närmiljöns höga naturvärden bevaras i så stor mån som möjligt. Vidare syftar planen till att den bebyggelse som uppförs harmoniserar med omgivande landskap.

Plandata

Planområdet är cirka 2 hektar och beläget i Eldslösa knappt 2,5 kilometer söder om Mjölby centrum. Området avgränsas av Eldslösaleden i norr, betesmark i öster och söder och Eldslösa by i väster. Marken ägs av Mjölby kommun.

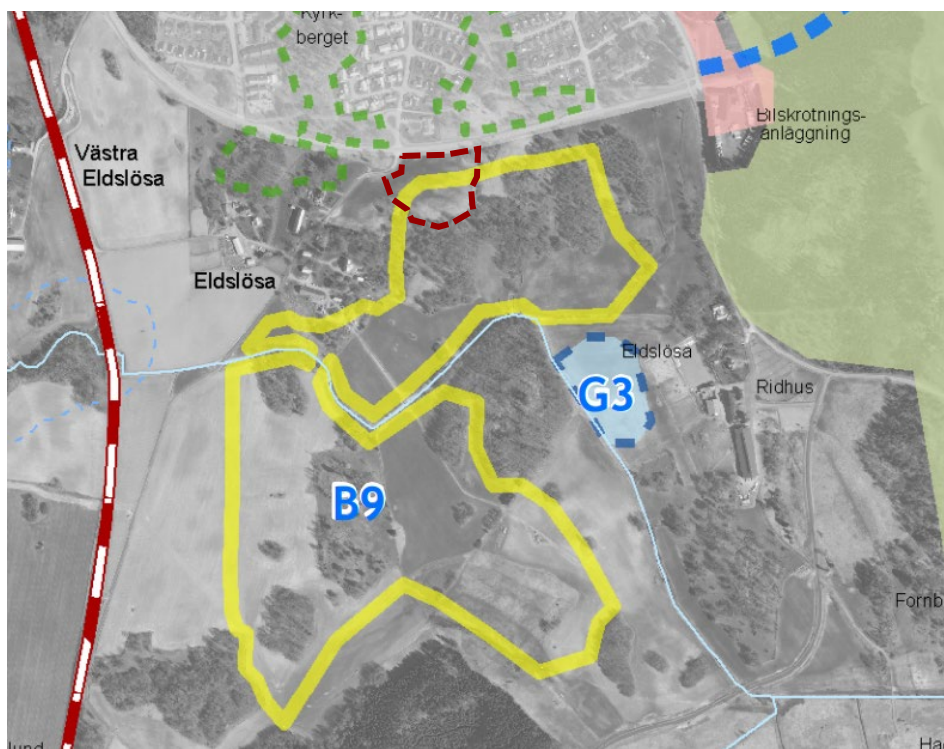


Skrafferat område visar planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Aktuellt område omfattas av *Översiktsplan för Mjölby kommun* från 2011 där planområdet är markerat som område för bostäder på sikt. Fördelar med att exploatera området beskrivs i översiktsplanen. Där beskrivs att den naturnära lokaliseringen ger identitet, attraktivitet och en vacker livsmiljö. Dessutom finns infrastruktur för både bilar och oskyddade trafikanter. Genom förslaget att planlägga området för vårdboende bedöms detaljplaneförslaget vara förenligt med gällande översiktsplan.



Utdrag från *Översiktsplan för Mjölby kommun* från 2011. Ungefärligt planområde i röd streckad linje. Gult område (B9) visar utpekad lokalisering för framtida bostäder. Blått område visar framtida vatten- och fördröjningsmagasin (G3).

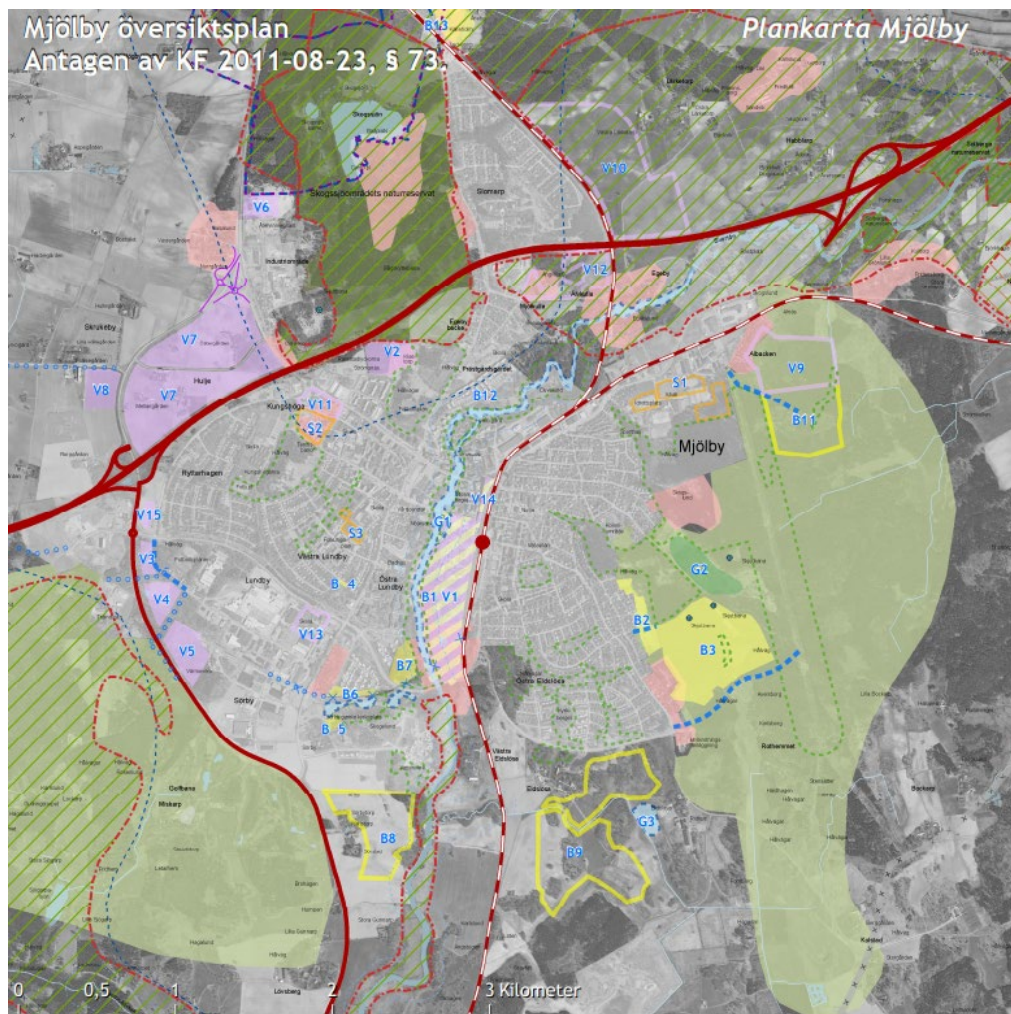
Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

Planområdet är idag inte detaljplanlagt och angränsar inte till detaljplanlagt område.

Andra kommunala dokument och beslut

Lokaliseringsutredning

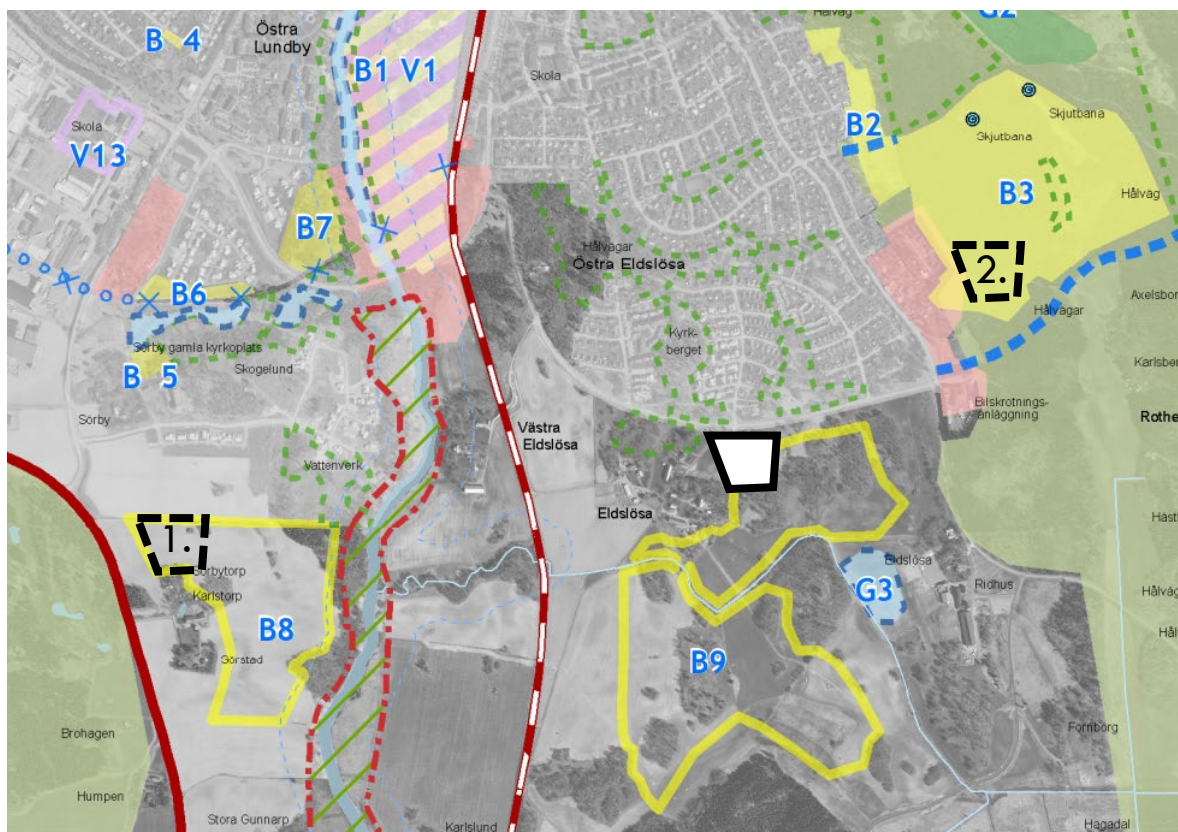
I gällande översiktsplan för Mjölby, 2011 anges inriktningen för den fortsatta planeringen av orten, se bilden nedan. Utifrån översiktsplanen har en genomgång gjorts av de platser där nytt vårdboende skulle kunna placeras.



Utdrag från Översiktsplan för Mjölby kommun från 2011. Gula områden är förslag på nya bostadsområden.

Område B11 har uteslutits på grund av sitt perifera och otillgängliga läge, område B4, B5 och B6 bedöms för små för att inrymma ett vårdboende utifrån de förutsättningar som finns framtagna i förstudien för vårdboendet och de behov av byggnadsutformning som Omsorg- och socialförvaltningen har listat. Område B7 är bitvis väldigt kuperat, har höga naturvärden och bedöms därför utifrån föreslagets omfattning vara för litet för att möjliggöra önskad byggnadsutformning. Område B2 är redan planlagt och utbyggt.

Avgränsningen ovan gör att två möjliga områden bedöms vara jämförbara med planområdet då dessa ligger precis som planområdet i direkt anslutning till tätortens bebyggelse. Se figur nedan för de två områden som utretts.



Alternativa lokaliseringar markerade med streckad svart linje nummer 1 och 2. Aktuellt planområde markerat i vitt med heldragen svart linje.

Område 1 ligger söder om stadsdelen Sorby som har byggts under början av 2000-talet. Marken utgörs av jordbruksmark. Området är en del av en större sammanhängande jordbruksyta. I Miljöbalken ställs krav på att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. I detta fall bedöms det därför inte vara motiverat att bebygga område 1 då det finns andra områden utpekade med liknande förutsättningar som område 1 men som inte bedöms ha den höga klass på jordbruksmark som område 1 har. Område 1 är en del av en större sammanhängande jordbruksyta och har både närhet till djurhållning och bevattningsuttag (Svartån).

Område 2 som utgör en del B3 ligger öster om tätorten och stadsdelen Eldslösa. Området är mycket välanvänt som rekreationsområde och kommunens ridskola med cirka 200–250 ekipage rider rikligt i denna del av skogen. Området är stigtätt vilket indikerar att besöksstrycket i skogen är stort av närboende och idrottsföreningar som nyttjar denna del av Vifolkaskogen.

Området är bitvis väldigt kuperat, med stora nivåskillnader inom hela B3 vilket gör att området lämpar sig mindre bra för stora sammanhållna byggnadsvolymer som ett vårdboende. I västra delen av området B3 finns naturvärden av regionalt intresse som utgörs av naturtypen gammal årsbarrskog. I skogen växer rödlistade arter som orkidén Knärot och Rödbrun jordstjärna. Knäroten som växer rikligt i delar av skogen är beroende av att en bredare buffertzoon av tätare skog mot växtplatsen i söder hålls för att inte

riskera att knärotens växtbetingelser förändras för radikalt då den då riskerar att dö ut i denna del av Mjölby. Då varken infrastruktur finns utbyggt till område 2 och då området bitvis är mycket kuperat bedöms exploateringskostnaderna bli höga.

Samlad bedömning

Av de övriga utvärderade områdena avförs område 1 på grund av att det består av jordbruksmark. Planläggning skulle därför inte vara förenlig med miljöbalkens 3 kap 4 §. Samtidigt som det bedöms finnas en annan plats att bygga på som har lägre värde som jordbruksmark. Område 2 avförs då det till stora delar är så kuperat att det inte bedöms möjligt att uppföra en stor sammanhängande byggnad utan att göra stora intrång i marken. Dessutom är området en välbesökt del av ett större rekreationsområde Vifolkaskogen och flera av tätortens föreningar nyttjar skogen flitigt. Området 2 bedöms därför inte samhällsekonomiskt hållbart att ta i anspråk för ett vårdboende.

Område 1 består av produktiv jordbruksmark som bedöms ha högre värde än B9 som föreslås som område i denna detaljplan och utesluts därför. B8 är en del av en större sammanhängande jordbruksyta och både närhet till djurhållning och bevattningsuttag (Svartån). Medan förordat läge inom B9 är tvärtom en betydligt mindre sammanhållande jordbruksyta (cirka 2 hektar) och saknar både närhet till bevattningsuttag och större djurhållning. B9 har använts som betesmark de senaste 10 åren och nyttjas inte för yrkesmässig djurhållning.

Förordat läge inom B8 bedöms även ha goda befintliga logistikmöjligheter då planområdet ansluter direkt till Eldslösaleden och kommunens befintliga VA-ledningar finns i direkt anslutning till leden norr om planområdet. En gång- och cykeltunnel under Eldslösaleden finns även nära planområdet. Detta göra att exploateringskostnader utöver byggandet av vårdboendet bedöms som relativt låga då förordat läget kan nyttja redan befintlig infrastruktur.

Sammantaget bedöms det föreslagna vårdboendet alltså inte lämpa sig i något av de andra undersökta områdena än förordat läge i detaljplanen.

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 lufttrum 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

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 medför ökad trafik i området men inte av sådan omfattning att man kan anta att miljökvalitetsnormen för luft överskrids, särskilt mot bakgrund av det öppna byggnadssätt som kommer bli aktuellt. En bullerutredning har genomförts för att säkerställa att planförslaget inte medför att tillkomna bostäder utsätts för buller som överskrider gällande riktvärden. Utredningen visar att avståndet mellan byggnad och Eldslösaleden behöver anpassas antingen genom ett minsta avstånd som anges i utredningen eller genom att ett bullerskydd uppförs i anslutning till bullerkällan.

Vattenrecipienten för planområdet, Svartån, har sämre än god ekologisk status beroende på fysisk påverkan då det är bristfällig konnektivitet i vattendraget. Konnektivitet innebär att växter och djur kan spridas och vandra fritt i vattendraget. Detta är en parameter som inte bedöms påverkas av dagvattenhanteringen i planområdet.

Dagvatten från ett område med urban markanvändning såsom takytor, parkeringar och lokalgator bidrar med en ökad föroreningsbelastning till recipienten. Exempel på föroreningar är näringsämnen, metaller, partiklar och oljeföreningar. Planerad bebyggelse får inte inverka på recipientens status så att enskilda kvalitetsfaktorer försämras. En utredning kopplat till MKN har genomförts där både kommunens riktlinjer för dagvatten och samtliga riktvärden och miljökvalitetsnormer MKN har beaktats.

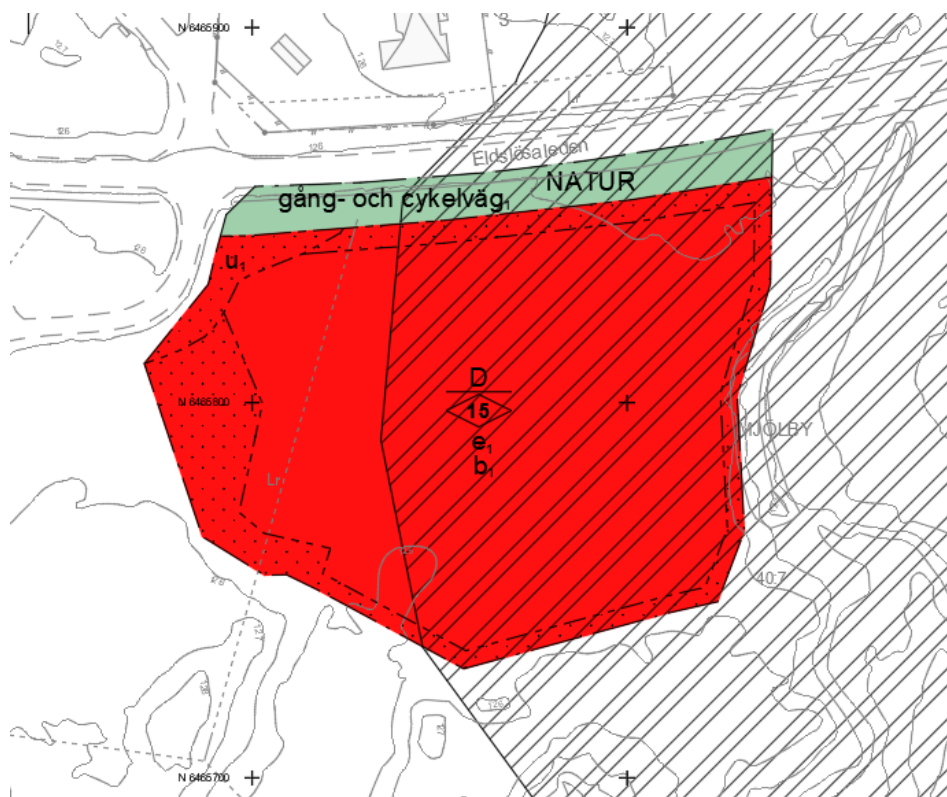
De öppna dagvattenlösningar som föreslås inom planområdet kommer att reducera påverkan ifrån området där dagvattnet samlas och fördröjs innan det når Svartån. Kommunen gör bedömningen att MKN inte försämras för recipienten Svartån.

Upphävande av strandskydd

För diket öster om vårdboendetomten råder strandskydd (enligt 7 kap 13 § Miljöbalken) på 100 meter på ömse sidor. Generellt betyder detta att strandskyddet omfattar land- och vattenområden 100 meter från stranden vid ett normalt vattenstånd. Syftet med strandskyddet är att trygga det allmänna friluftslivet samt att bevara goda livsvillkor för djur och växter, både på land och i vattnet.

Strandskyddslagen som trädde i kraft 1 augusti 2009 innebär att strandskyddsfrågan skall prövas varje gång en ny plan i strandskyddslagen skall ersätta en tidigare gällande plan – även om den tidigare planen inneburit att strandskyddet upphävts.

Planområdet ligger delvis inom strandskyddszonen på 100 meter. Ett upphävande av strandskyddet inom 100 m från stranden föreslås för all markanvändning inom kvartersmark och allmän platsmark.



Det skrafferade området visar den del av planområdet som ligger inom strandskyddszonen.

För att det ska vara möjligt att uppföra nya byggnader m.m. inom strandskyddat område krävs att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken och att strandskyddets syften inte påverkas negativt.

Planen åberopar följande skäl:

- Marken behöver tas i anspråk för att tillgodose angeläget samhällsintresse i form nytt vårdboende. Platsen för vårdboendet i området bedöms utifrån att platsen inte kunnat placeras utanför föreslaget område då alternativa platser i lokaliseringsutredningen inte bedöms lämpliga placeringar av en så pass stor sammanhållande byggnadsvolym. De naturvärdesinventeringar som har genomförts för planområdet påvisar inte höga naturvärden i och i direkt anslutning till diket för den del av strandskyddet som upphävs.

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

NATUR

Naturmark mot Eldslösaleden som även ska kunna möjliggöra en gång- och cykelväg utmed leden. Naturytan ska även visuellt avskilja vårdboendetomten och Eldslösaleden.

D

Vårdinrättning i form av ett vårdboende.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

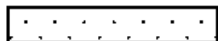
Utformning av allmän plats

Gång- och cykelväg¹

Tydliggör att en gång- och cykelväg får anläggas på naturmarken.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande



Prickmark som begränsar bebyggelsen på vårdboendetomten. Den är satt för att begränsa närheten av byggnader mot angränsande fastigheter och för att möjliggöra hantering av vårdboendetomtens dagvatten.

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd på fristående byggnader som utgör komplement till huvudbyggnad är 4 meter.

Detta är satt för att reglera höjden på byggnader som cykelgarage, förråd, växthus med mera.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁

Marken reserveras för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bebyggandets omfattning



Högsta nockhöjd, för vårdboendet är satt till 15 meter. Det möjliggör två våningar.

Takvinkel

Takvinkel

Största takvinkel är satt till 27 grader. Detta för att taket och huset totala intryck ska hållas nere som volym.

Upphävande av strandskydd

Då planområdet ligger inom strandskyddat område upphävs detta genom planförslaget.

Utformning

Fasader ska utformas i trä, tegel eller puts och färgsättas i naturnära kulör eller i naturligt träutförande. Fasadelement med synliga skarvar ska döljas. Denna bestämmelse är satt för att byggnaden ska harmonisera med omgivande miljö och landskap.

Utförande

b₁

Marken ska utformas så att dagvattenfördröjning motsvarande 201 kubikmeter effektiv volym kan anordnas inom kvartersmarken.

Takvatten ska avledas ovan mark

Reglerar så att dagvattnet kontrollerat kan tas om hand lokalt och filtreras på fastigheten innan det rinner vidare ut i diken och vidare till Eldslösabäcken söder om planområdet.

Utnyttjandegrad

e₁

Reglerar största byggnadsarea på vårdtomten. Bestämmelsen är satt utifrån att möjliggöra tillräckligt stor byggrätt för vårdboendet samt övriga ytbehov såsom parkering, angöring, uteplatser och dagvattenhantering. Största byggnadsarea är 4000 kvm.

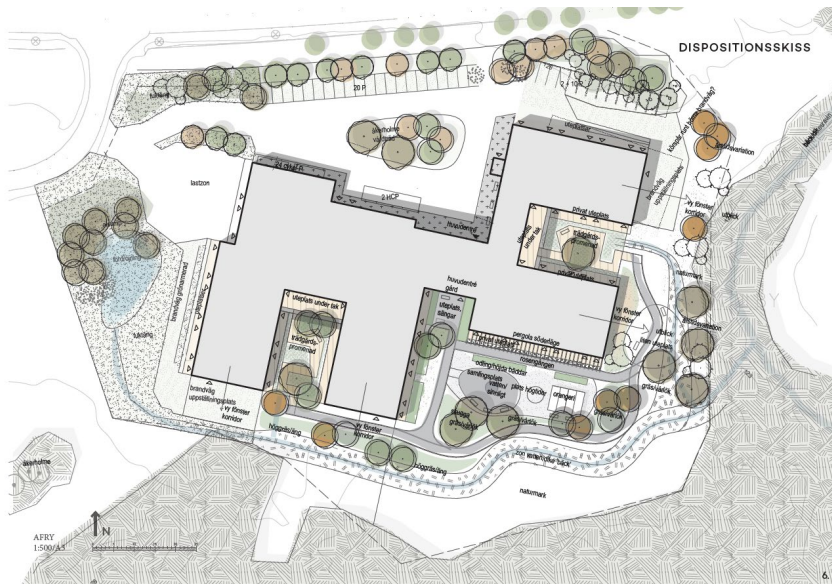
Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

I planområdet finns idag ingen bebyggelse. Norr om planområdet på andra sidan Eldslösaleden ligger idag ett villaområde. Väster om området återfinns Eldslösa by som utgörs av ett antal friliggande bostadshus och flera ladugårdar. Hästverksamhet är vanligt i anslutning till området och flera av de omkringliggande fastigheterna har hästverksamhet.

Ny bebyggelse

Detaljplanen tillåter uppförande av ett vårdboende för äldre. Tomten är cirka 2 hektar. Vårdboendet ska rymma vård- och omsorgsplatser för omkring 80 personer och boendemiljön ska underlätta för de boende att kunna leva ett så självständigt liv i en så hemlik miljö som möjligt. Byggnaden behöver placeras med ett avstånd till Eldslösaleden för att säkerställa minskade bullernivåer för utemiljön som även till stor del är tänkt att finnas söder om byggnaden. Byggnadsarean är satt med utgångspunkten för vårdboendets behov.



Karta visar dispositionsskiss av vårdboendet (AFRY).

Utformning och gestaltning

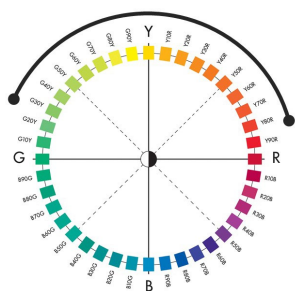
Den planerade tomten för vårdboendet är idag jordbruksmark som används som bete för den intilliggande gårdens hästar. Området är präglad av jordbruk och spår av dåtida och nutida jordbruksaktivitet finns i anslutning till området för vårdboendet. Bebyggelsen söder om Eldslösaleden vid den planerade tomten ligger i stort sett samlad i form av en by.

Tomten präglas av lövskogsmiljöer i söder och väster och odlingslandskapet formas av både öppenhet och mer slutenhet. Omkringliggande bebyggelse och området i stort karaktäriseras av småskalighet. Närliggande bebyggelse utgörs främst av friliggande villor och ladugårdsbyggnader med främst träfasader och sadeltak beklädda med tegel eller plåt. Några närliggande hus har även putsfasad. Färgskalan går främst i rött, vitt och gult.

En målsättning när tätorten expanderar söderut är att bevara delar av betesmarken och därmed låta tätortens expansion möta landsbygdens miljöer

på ett harmoniskt sätt. Ett gestaltungsprogram har tagits fram för vårdboendet. Vårdboendet regleras med en högsta nockhöjd som syftar att möjliggöra en byggnadshöjd på två våningar. Dessutom föreslås en högsta takvinkel på 27 grader.

Vidare styr detaljplanen materialval i form av trä, tegel eller puts. Färgerna styrs mot naturnära kulör för att få en harmonisk balans mellan byggnad och angränsande lövskogsmiljöer. Med naturfärger menas kulörtoner mellan grönt och rött i färgcirkeln, med NCS-koder från cirka G30Y till Y80R, dvs grönt, gult, brunt, rött och mörkt grått/svart. Detta då naturens färger i mångt och mycket uppträder i detta spann. Även falurött (cirka S6030-Y80R) ingår, då det knyter an till odlingslandskapets traditionella byggnader och fungerar bra mot naturens grönska.



Svärta Kulörthet
NCS S 6030 – Y80R
Nyans Kulörton

Färger enligt NCS-systemet anges dels med kulörton i färgcirkeln, och dels med en nyans. Nyansen består av färgens svärta och kulörthet (i procent). Se exemplet ovan.

För att ge ett dovt intryck som dämpar de stora volymerna bör svärtan på fasaden till största del vara relativt hög och kulörtheten låg. Hur mycket svärta och kulörthet en färg tål är dock beroende av vilken kulörtonen är och ska bedömas från fall till fall i bygglovet. Alltför hög kulörthet ger grälla fasader som avviker för mycket mot omgivande landskap, vilket inte bedöms som lämpligt i det exponerade läget och öppna landskapet. Kulörer på utomhusfasader uppfattas generellt som ljusare och mer kulörta än färgprovet.

Nedan följer ett antal exempelbilder ur gestaltungsprogrammet för vårdboendet på lämpliga fasadfärger.



Askersund vårdboende.

Fin med tegel i olika kulörer. Uppbrytningen i kulör minskar skalan och motverkar ett repetitivt uttryck. Tegelfris runt fönster på väl valda ställen. Upphovsrätt: Marge arkitekter



Wildernes Mews Retirement Home

Fint möte/blandning av tegel och trä.
Upphovsrätt: Morris + Company architects



Trädgårdarna Örebro

Omsorgsfullt gestaltad arkitektur. Stor byggnadskropp uppbruten i mindre. Fint samspel mellan trä och glas, öppet och slutet. Fin detaljeringsnivå i fasad.



Fin detaljeringsnivå i fasad. Upphovsrätt: Marge arkitekter



Pilhamn vård och omsorgsboende

Fint detaljerad träfasad målad i faluröd färg med inslag av puts. Balkonger med pinnräcken av trä. Ett enkelt uttryck med en genuin detaljering får byggnaden att smälta in bland befintlig, kulturhistorisk bebyggelse.



Byggnadens uppdelning samt den trädgårdsliknande utemiljön får det stora vårdboendet att kännas mindre än vad det är. Upphovsrätt: ÅWL arkitekter



Äldreboende Gårdsjö strand

Olika material i fasad - tegel möter trä. Balkonger och uteplats (här gångsstråk) är vindskyddade. Balkonger i trä, med smidesräcken. Upphovsrätt: White arkitekter



Rehab station Stockholm

Fin träfasad. Inget midjebleck i bjälklagsskarv. Stora glasytor, dagsljus och utblick. Upphovsrätt: Link Arkitektur

Om betongelement används ska skarvar mellan betongelementen döljas. Detta för att ge ett proper intryck av byggnaden.

I framtaget gestaltungsprogram konstateras att planerat vårdboende sett till area och volym blir den största byggnaden i området. Det är därför viktigt att byggnaden passar in på platsen och harmoniserar med befintlig småskalig bebyggelse. Att ta fasta på platsens småskalighet och bykänsla kan bidra till att

vårdboendet kommer att upplevas som en tryggare och mer hemlik miljö för de boende. Gestaltungsprinciper som bidrar till att byggnaden upplevs som mindre än vad den egentligen är bör tillämpas. Detta kan exempelvis innebära:

1. Byggnadskroppens storlek visuellt bör brytas upp i mindre delar. Det bidrar till intrycket av småskalighet och flera mindre huskroppar, istället för en stor. Detta kan exempelvis göras genom förskjutningar i fasad eller genom att blanda och kombinera olika material.
2. Fasaden bör ej vara repetitiv.
3. Huskropparna bör inte vara för långa, under ca 40 meter per fasad för att inte upplevas som för stora och repetitiva.
4. Varierande material och kulör i fasad, vilket kan underlätta intrycket av småskalighet. Taket bör vara flackt för att minska intrycket av en för stor byggnad.
5. Tak bör utformas så att de bidrar till byggnaden upplevs som mindre än vad den är. Takutformningen bör vara homogen. Tak på komplementbyggnader bör eftersträva samma kulör som tak på huvudbyggnad.
6. Utformning av balkonger, franska balkonger och uteplatser kan även de användas som ett verktyg för att bryta upp byggnadsvolym och minska känslan av storskalighet.

Utemiljön/gården

Angöringen av vårdboendet anordnas i närheten av Eldslösaleden. Parkering, varuleveranser och annan logistik till vårdboendet kommer att ske norr om planerad byggnad. Den yttre miljön för boende att vistas på kommer bli i väster, öster och söderut mot lövskogsmiljön. Formen på den planerade byggnaden möjliggör till att skapa rum med olika typer av samlingsplatser och varierade upplevelser i såväl skugga som sol. De olika rummen kopplas samman med en promenadslinga. Utblickar från fönster är viktigt och på väl valda platser skapas blickfång i utemiljön så att de som vistas inne i byggnaden kan uppleva den lummiga utemiljön. Dagvattenhanteringen är planerad att vara en del i gestaltningen av utemiljön för att även bidra med estetiska värden.

Utifrån planerad verksamhet kommer tillgängligheten behöva vara god med lämpliga lutningar på samtliga gång- och uppehållsytor.

Tillgänglighet

Planområdet har goda förutsättningar att tillgodose god tillgänglighet genom att marken har små nivåskillnader. Området ska vara framkomligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Parkeringsplats för rörelsehindrade ska ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till arbetsplats eller publik lokal.



Karta över detaljerad inventering. EnviroPlanning (2021). Planområdet för vårdboendet bedöms enbart påverka naturområdets norra kant då det införlivas i vårdboendetomten.

Inventeringen gör samma bedömning för det skogbeksäddade området (område 8). Den stora skillnaden är att den senare utredningen inte identifierade några naturvärden i betesmarken, då den främst bestod av näringsrik jord. Dessutom pekades två biotopskyddade områden ut (nummer 7 och 9) på grund av diken inom åkermark. I ett gemensamt möte med representanter från båda utredningarna resonerades att naturvärdena i betesmarken främst fanns i anslutning till vägkanterna i öster, samt på de platser där nattviol identifierades. I övrigt hade betesmarken ett begränsat naturvärde. EnviroPlannings inventering genomfördes när växtsäsongen nästan var över (dock inom ramen för godkänt datum enligt standarden), vilket gör det mer utmanade att identifiera växter.

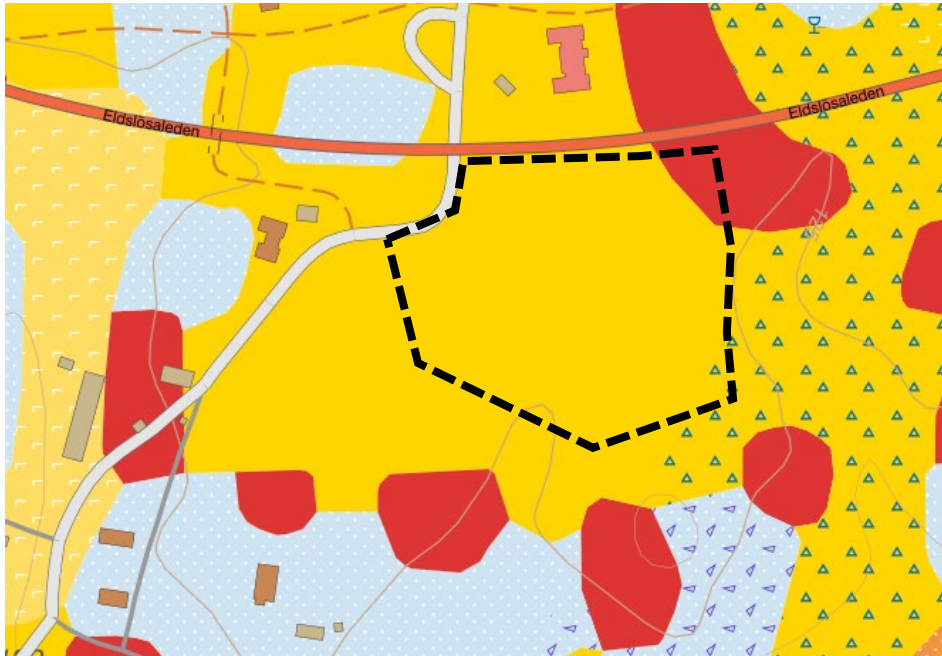
En mindre gångväg, söder om vårdboendet föreslås genom naturmiljön för att möjliggöra tillgång till det öppna odlingslandskapet i söder för boende och anhöriga vid besök. Gångvägen ska anpassas till områdets höga naturvärden.

Kvartersmark

Kommunen har eftersträvat att vårdboendetomten ska påverka angränsande naturvärden så lite som möjligt. Med utgångspunkt i de båda naturinventeringarna har kommunen gjort avvägningen att naturvärdena i blandskogen (område 8) har störst förutsättningar att bidra till en biologisk mångfald och artrikedom på lång sikt. Aktuellt planområde för vårdboendet berör i huvudsak inte område 8 därför kommer inga kompensationsåtgärder föreslås i detta planförslag. Marken i den södra delen av planområdet kommer att prickas för att undvika att byggnader påverkar naturområdet. Delar av den prickade marken syftar även till att säkerställa att tillräckligt stor yta finns för att hantera dagvatten från vårdboendetomten.

Mark och geoteknik

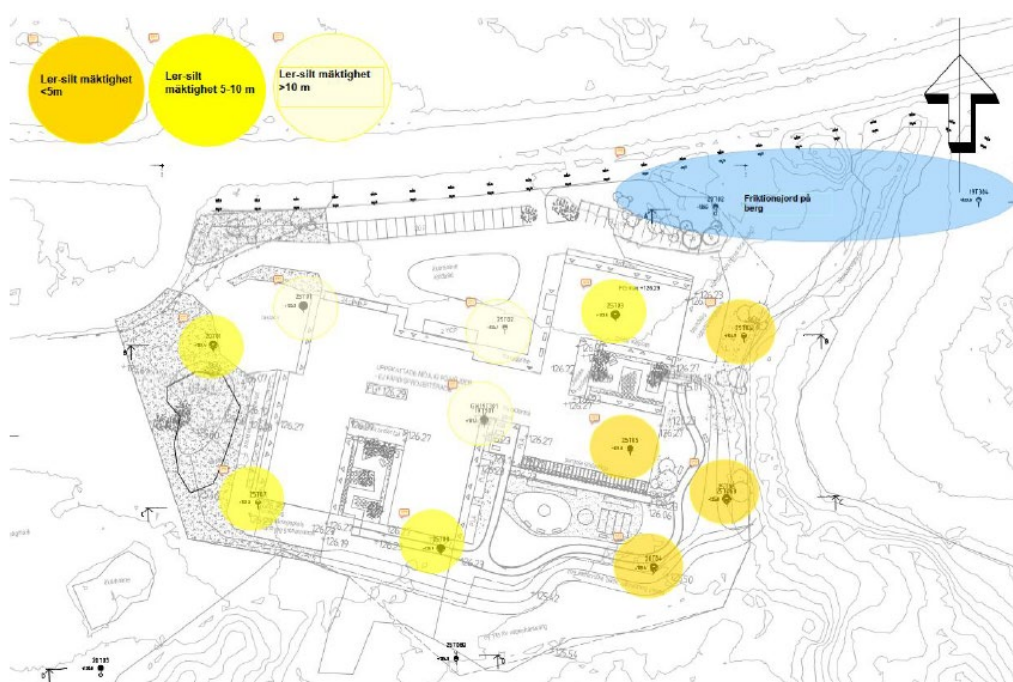
Marken i planområdet har små nivåskillnader.



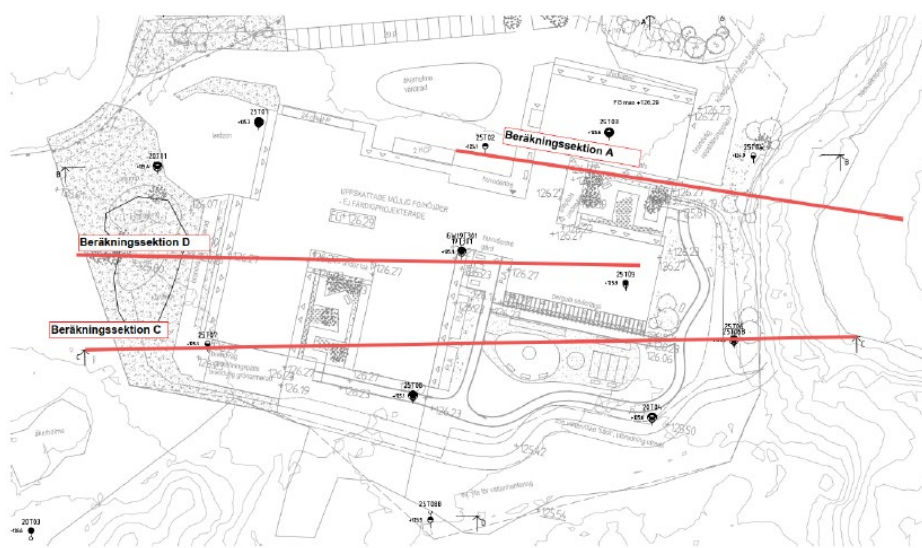
Utdrag ur SGU jordsartskarta. Den gula färgen motsvarar jordart glacial lera. Röd färg är urberg. Svart streckad linje visar ungefärligt planområde.

De geotekniska förhållandena varierar i området och visar en mycket skiktad jordprofil, därmed är jordprofilen generellt beskriven. Överst i jordprofilen förekommer siltig torrskorpelera till cirka 1–2,5 meter under markytan, vilket motsvarar nivåerna +123 - +122,5 för torrskorpelerans underkant. Torrskorpeleran förekommer även som humushaltig och innehåll av växtdelar. Under torrskorpeleran förekommer lera med siltskikt eller siltig lera till cirka 5–12 meter under markytan, vilket motsvarar nivåerna +121 - +113 för lerans underkant. Leran vilar på friktionsjord, sannolikt sand. Mäktigheten lera varierar i området och är som störst i nordvästra delen av planerad byggnad samt mitten av norra delen där lermäktigheten är över 10 meter. Vid västra och sydvästra delen av planerad byggnad är leran ca 5–10 meter mäktig. Vid östra delen av planerad byggnad minskar lermäktigheten och är cirka 5 meter. Nordost om undersökningsområdet tyder en tidigare undersökningspunkt, (20T02), på ett friktionsjordsområde och ytnära berg då det påträffats 1,6 meter under markytan.

För att säkerställa att byggnation är möjlig har en kompletterande geoteknisk utredning genomförts. Ytterligare en geoteknisk och hydrologisk utredning har utförts utifrån planförslag och planerad konstruktion/anläggning. Syftet med utredningen har varit att översiktligt kontrollera de geotekniska förutsättningarna inför antagande av detaljplanen. Utredningen innefattar bedömning avseende skred, ras och erosion.



Planskiss med tolkning av ler- siltmäktigheter inom planområdet. Figuren visar orange (ler-silt mäktighet under 5 m), mörkgul (ler-silt mäktighet 5–10 m), ljusgul (ler-silt mäktighet över 10 m) och blå (friktionsjord på berg) (Tyréns).



Bilden visar placering för sektioner för stabilitetsberäkningar (Tyréns).

Grundläggning

Vårdboendet planeras att byggas i två våningsplan och befintlig mark ska fyllas upp med cirka 1 m. Detta motsvarar en tillskottslast på 50 kPa. Enligt översiktliga sättningsberäkningar ger detta en sättning på ca 5 cm och därmed bedöms att grundläggningen utförs med spetsbärande pålar som installeras i fast lagrad friktionsjord. För mindre byggnader, till exempel förråd, kan grundläggas med platta på mark efter att organiska jordar schaktats bort.

Plattgrundläggning för vårdboendet bedöms som en olämplig metod om inte vidare studier efter att grundläggningsnivå, vald grundläggningskonstruktion och lastnedräkningar fastställts och påvisar annat.

Ras, skred och erosion

Utförda stabilitetsberäkningar visar att en tillräcklig säkerhetsfaktor uppnås för samtliga beräkningar och därmed bedöms det inte föreligga någon risk för ras och skred med avseende på totalstabiliteten. Prickmarken vid ån har även kontrollerats och avståndet med minst 2 m till planerad byggnad med last 50 kPa anses tillräcklig. Uppfyllnader om 1,5 m har kontrollerats och bedöms kunna utföras inom området. Det innebär även att marken klarar en marklovsbefriad uppfyllnad om 0,5 m.

Stabilitetskontroll har även utförts med hänsyn till inritad prickmark i plankartan där minsta avståndet för prickmarken mellan ån och området för byggnader är 2 m. Stabilitetskontrollen visar att en tillräcklig säkerhetsfaktor uppnås och därmed bedöms att området för prickmarken vid ån är tillräcklig.

I dike och dikesslänter är vegetationen riklig och ingen aktiv erosion kunde konstateras vid platsbesök. Jordarna är dock siltrika. Det innebär att de är erosionskänsliga, vilket behöver beaktas vid eventuellt avlägsnande av vegetation.

En geoteknisk bedömning ska utföras inför projektering av byggnaden. När placering och utformning är slutligt bestämda ska en geoteknisk bedömning göras om kompletterande undersökningspunkter är nödvändigt. Ett projekterings PM geoteknik ska tas fram i nästa skede, med dimensionerande parametrar och rekommendationer inför projekteringen.

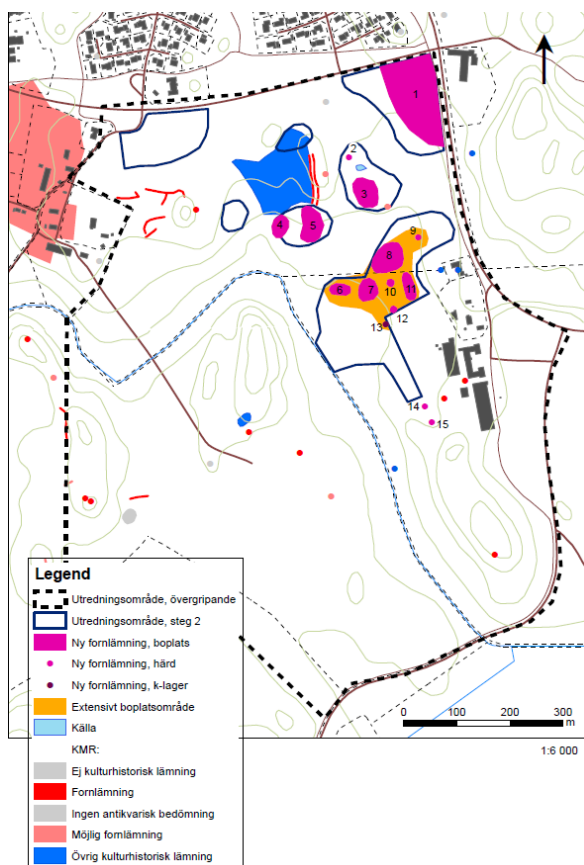
Radon

Kommunen I en översiktlig radonutredning klassas planområdet som ett högradonmark område. Det innebär att bebyggelse behöver uppföras radonsäkert.

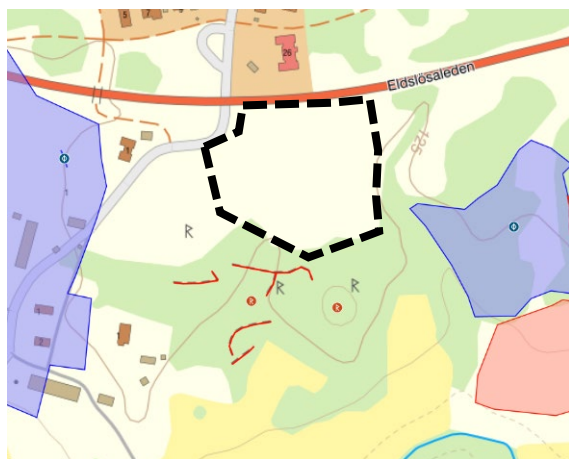
Kulturmiljö och arkeologi

Arkeologi

Arkeologisk utredning etapp 1 genomfördes under 2019 och pekade ut ett område inom planområdet som utredningsobjekt som möjligt boplatssläge från äldre järnåldern. I den arkeologiska utredningen etapp 2 som genomfördes under 2022 påträffades dock inte några fornlämningar, i de sökschakt som gjordes inom utredningsobjektet. Några ytterligare arkeologiska utredningar behöver därför inte utföras inom planområdet.



Resultat arkeologisk utredning etapp 2 (Stiftelsen kulturmiljövård).



Utdrag ur kartan i Forssök (2025-10-14) visar att inga fornlämningar finns i planområdet. Svartstreckad linje visar ungefärligt planområde. (Riksantikvarieämbetet).

Kulturmiljö

Planområdet ligger nära Eldslösa by som är en sammanhängande delvis äldre gårdsmiljö där flera gårdar ligger samlade. Byn är inte utpekad att ha höga kulturvärden.

Offentlig och social service

Inom området finns idag en mindre privat ridverksamhet som nyttjar kommunens mark som bete och till rasthagar. Kommunen utreder parallellt med planarbetet möjligheter att ersätta nuvarande beteshagar inklusive rasthagar till ytor söder om planområdet.

Sociala aspekter

Jämställdhet, mångfald och trygghet

Vårdboendet planeras i en lugn, trygg och lantlig miljö.

Barnperspektivet

Vårdboendet bedöms inte beröra barnperspektivet mer än att anhöriga barn kommer att kunna erbjudas en lantlig och fridfull miljö som förhoppningsvis kommer att uppskattas av barn vid besök.

Gator och trafik

Hösten 2020 genomfördes en trafikutredning för planområdet inklusive den del som detaljplanen omfattades av inför samrådet. Då vårdboendet inte bedöms generera stora trafikflöden bedöms vårdboendets verksamhet kunna angöras via befintlig korsning i anslutning till Eldslösaleden.

Gatunät och biltrafik

Eldslösaleden är en kommunal gata som idag reglerad till 70 kilometer i timmen. Vägen har i dagsläget omedelbart väster om Hargsvägen en trafikmängd på cirka 1800 fordon per dygn på vardagar och cirka 1400 fordon per dygn på helgdagar. Trafikmängden ökar längre västerut på vägen.

Planområdet för vårdboendet kommer att angöras via befintlig korsning vid Eldslösaleden.

Hastigheten 70 km/h på Eldslösaleden kommer att kvarstå även efter exploateringen av vårdboendet. Eldslösaleden utgör idag en viktig transportled in och ut ur Mjölby tätort.

Gång- och cykeltrafik

Det finns goda förutsättningar för gång och cykeltrafik i anslutning till planområdet. Det finns flera gång- och cykelvägar norr om Eldslösaleden, både mot centrum samt söderut och norrut. Det nya vårdboendet kommer att placeras alldeles intill en gång- och cykeltunnel under Eldslösaleden som ansluter till dessa gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

I denna del av Mjölby finns ingen linjelagd busstrafik. Det är cirka 2 kilometer till Mjölby resecentrum.

Parkering

Besöks- och personalparkering ordnas inom vårdboendetomten.

Skydds- och riskhanteringszon samt andra miljörisker

Det finns inga farligt-godsleder i anslutning till planområdet.

Miljö- och riskfaktorer

Allergi

Då vårdboendet placeras nära Eldslösa by där det finns häststall behöver rekommenderade avstånd mellan bostäder och djurhållning säkerställas. Det stall som ligger närmast planerat vårdboende är cirka 200 meter bort. I kommunens antagna vägledning för miljö- och riskfaktorer, 2024 finns inriktning om minsta avstånd mellan bostäder och hästhållning (1–30 hästar). Där står angivet att rekommenderat skyddsavstånd från stall och öppen gödselhantering bör vara minst 100 meter och 50 meter från hagar. Det står även att det är lämpligt att det finns någon form av vegetationsridå mellan hagar och bostäder. I naturmiljön söder om planerat vårdboendet förekommer redan idag bete, det är önskvärt att betesmarken även framgent betas. I samband med att vårdboendet uppförs behöver avståndet mellan boendet och hagarna kontrolleras så att rekommenderat avstånd hålls.

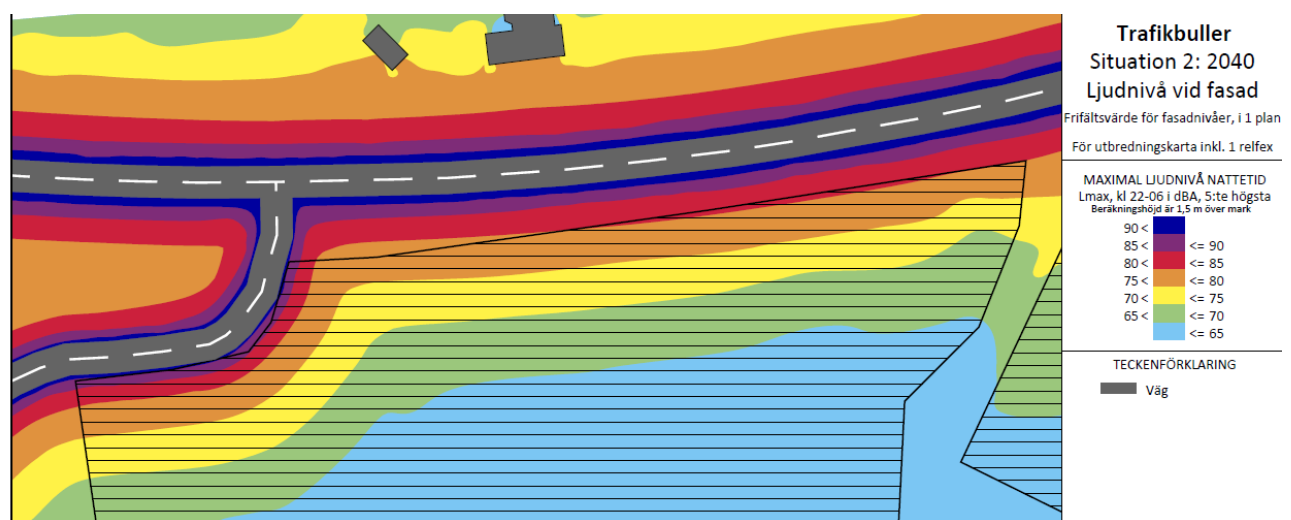
Buller

Planområdet berörs av buller från Eldslösaleden.

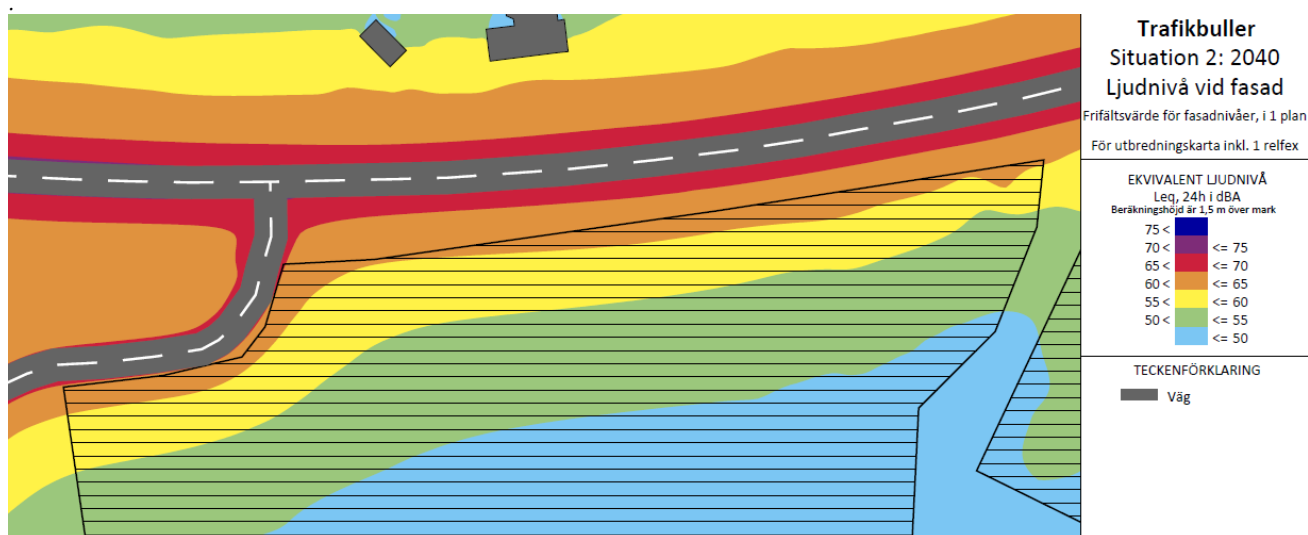
Utredningen har gjort beräkningar utifrån en trafikallstring uppräknad till 2040 och även inkluderat närliggande pågående planområde för bostäder (Detaljplan för Eldslösa södra bostäder).

Byggnaden för vårdboendet bör enligt bullerutredning placeras med ett avstånd på 29 meter från Eldslösaleden för att säkerställa att inga bullervärden överskrids för vårdboendet. Byggnaden kan dock placeras närmare Eldslösaleden om ett bullerskydd uppförs intill Eldslösaleden.

En bostad som har tillgång till uteplats ska ha minst en uteplats som uppfyller riktvärden. Vilket innebär att en bostad kan ha tillgång till en gemensam uteplats som uppfyller riktvärden och en egen som inte uppfyller riktvärdena. Utifrån den förstudie som är gjord för vårdboendet bedöms ett antal bostäder få sina uteplatser i ett läge där riktvärden överskrids. Men förslaget visar även att flera gemensamma uteplatser planeras på baksidan om vårdboendet, vilket gör att de rekommendationer som finns framtagna kan följas. Bullerutredningen visar att uteplatsen för respektive bostad behöver ha ett avstånd på 56 meter. Men eftersom det planeras att tillhandahålla gemensamma uteplatser söder om byggnaden kan detta avstånd godkännas.



Bullerkarta för norra delen av tomten, maximal ljudnivå (Efterklang).



Bullerkarta för norra delen av tomten, ekvivalent ljudnivå (Efterklang).

Föroreningar

Inom planområdet finns inga kända föroreningar. Cirka 400 meter öster om planområdet ligger en nedlagd bildemontering (bilsprot). En miljöteknisk undersökning och en kompletterande undersökning har genomförts efter samråd, i syfte att säkerställa marken där bostäder planeras, öster om vårdboendetomten inte är förorenad. Både jord- och grundvattenprovtagning har genomförts. Föroreningar bedöms komma från den närliggande, nu nedlagda bilsproten i öster, drygt 400 meter från planområdet. Grundvattenproverna visade på låga till mycket låga halter av metaller vilket tyder på att verksamhetsområdet inte sprider föroreningar. Vid provtagning av grundvattnet 2023 påträffades PFAS öster om planområdet. Troligt är att spridning av PFAS har skett eller sker från den före detta bildemonteringen i nordost. Alla halter har understigit preliminära samt rådande riktvärden när undersökningen genomfördes. De högsta halterna har uppmätts på lågpunkter i landskapet och det bedöms inte föreligga oacceptabla risker för detaljplanens genomförande med nuvarande föroreningssituation. Bedömningen är att inga vidare åtgärder eller utredningar behöver göras innan detaljplanens

genomförande. Ingen annan närliggande verksamhet bedöms kunna påverka planområdet.



Bilsprotens lokalisering i förhållande till planområdet. Föroreningsområdet är markerat i lila och planområdet i rött.



Karta som visar grundvattenytans nivå vid provtagningen i september 2023. (Tyréns)

Teknisk försörjning

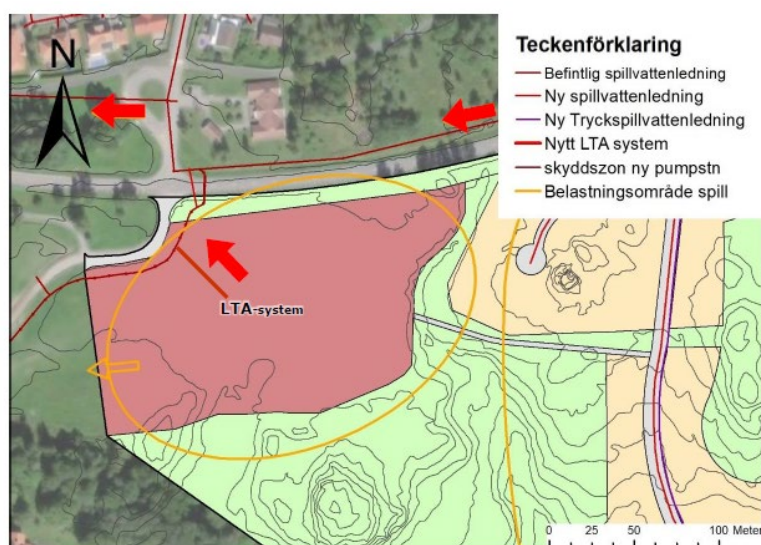
Vatten och avlopp

Allmänt va-ledningsnät finns på norra sidan av Eldslösaleden dit planområdet för vårdboendet kan anslutas.

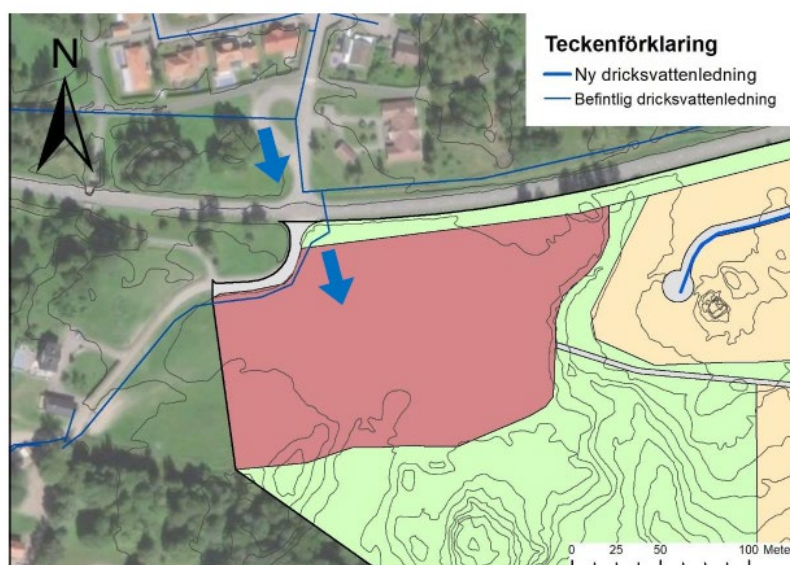
Genom planområdets västra delar sträcker sig befintliga vatten och tryckspillvattenledningar som försörjer fastigheter i Eldslösa by. Ledningsstråket ska skyddas med planbestämmelse för U-område.

De befintliga ledningarna genom planområdet antas ha för liten kapacitet för vårdboendets behov och nya ledningar, som korsar Eldslösaleden, planeras därför att anläggas.

Självfallsledningar för spillvatten saknas fram till planområdet. Inom planområdet skall därför intern pumpstation för spillvatten anläggas, typ LTA eller likvärdigt. Va-huvudmannen upprättar ny förbindelsepunkt för spillvatten ca 0,5 meter utanför fasthetsgräns. Ny spillvattenledning som korsar Eldslösaleden kan behöva anläggas till planområdet.



Förslag till spillvattensystem för vårdboendetomten (AFRY).



Förslag till dricksvattensystem för vårdboendetomten (AFRY).

En befintlig allmän vattenledning av mindre dimension och som försörjer Eldslösa sträcker sig över planområdet och skall skyddas med U-område.

I naturmarksutrymmet finns planer för framtida vattenledning för försörjning och rundmatning till det östra planområdet.

Ny brandpost planeras i naturytans västra del, nära vägkorsningen. I naturmarkytan norr om vårdboendetomten finns planer för en framtida gång- och cykelväg och brandposten skall höjdmässigt anpassas till den.

Om det blir aktuellt att förse vårdboendet med sprinkleranläggning skall en ansökan om sprinkleranslutning först inlämnas och som då initierar en utredning om möjligheterna och förutsättningar för en anslutning.

Dagvatten

Dagvatten kan hanteras lokalt och dagvattenavledning kan lösas utan att upprätta allmänna va-ledningar. Planområdet skall därför inte upptas i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Planområdet angränsar till ett naturligt avvattningsstråk som områdets dagvatten kan avledas till. Eventuella anläggningar som krävs för att uppnå kommunens riktlinjer för dagvattenhantering kommer att upprättas inom kvartersmark.



Illustration som visar hur dagvattnet föreslås att anläggas på vårdboendetomten (AFRY).

Dagvattenanläggningen inom vårdboendetomten föreslås i form av en våtmark och ett biofilter/växtbädd. Vidare föreslås att dagvattnet avleds via ett svackdike i södra delen av tomen till ett dike och bäckfåra öster om planområdet. I Planerad situation kommer rening av dagvattnet ske i de förslagna dagvattenanläggningarna. I beräkningen har anläggningarna dimensionerats för att tillsammans kunna hantera 201 m³ dagvatten, där biofiltret/växtbädden tar hand om 150 m³ medan våtmarken hanterar 63 m³.

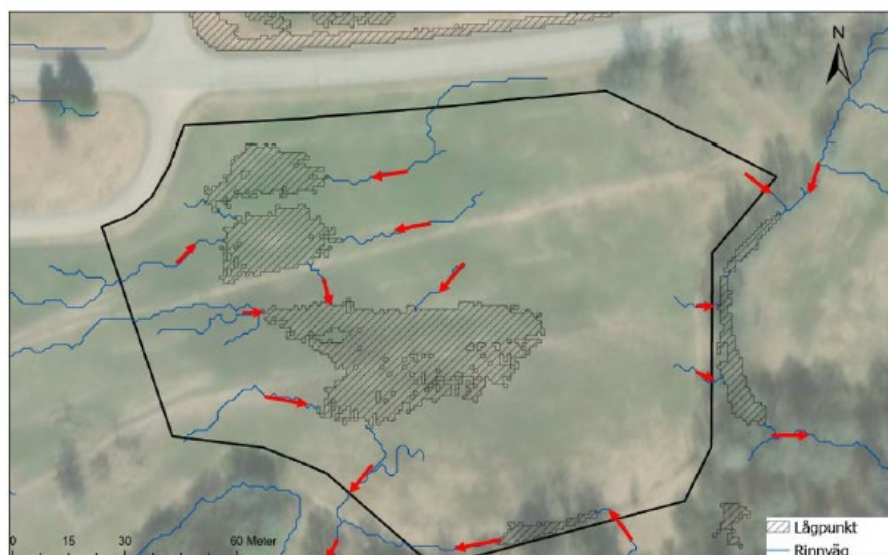
Tabell 1. Markanvändningar för befintlig och planerad situation som har modellerats i StormTac.

Markanvändning	Yta befintlig situation (ha)	Yta planerad situation (ha)
Gräsyta	1,6	0,89
Takyta	0	0,36
Asfaltsyta	0	0,35

Tabell som visar markanvändningar för befintlig och planerad situation som har modellerats i StormTac, (Mjölby kommun).

Den MKN-utredning som är genomförd för planerad dagvattenanläggning visar att dagvattenhanteringen inom planområdet inte försämrar dagvattenkvaliteten jämfört med det befintliga oexploaterade tillståndet. Riktlinjerna för dagvatten i Mjölby kommun har beaktats i utredningen, och samtliga riktvärden samt miljö kvalitetsnormerna (MKN) har beaktats. Halterna efter exploatering (utan rening) ligger under Mjölby kommuns riktvärden. Genom att implementera reningsåtgärder minskas den totala föroreningsbelastningen, vilket bidrar till en mer hållbar och effektiv dagvattenhantering. Beräknade årsbelastningar visar att exploateringen kommer bidra till ökad årsbelastning jämfört med ett oexploaterat tillstånd, men genom implementering av effektiva reningsåtgärder och korrekt dimensionering av dagvattenanläggningen bedöms dagvattenkvaliteten kunna förbättras utan negativ påverkan på miljön. Kommunen gör därför bedömningen att MKN inte försämras för recipienten Svartån.

Skyfall



Bilden visar befintliga rinnvägar på vårdboendetomten. (AFRY)



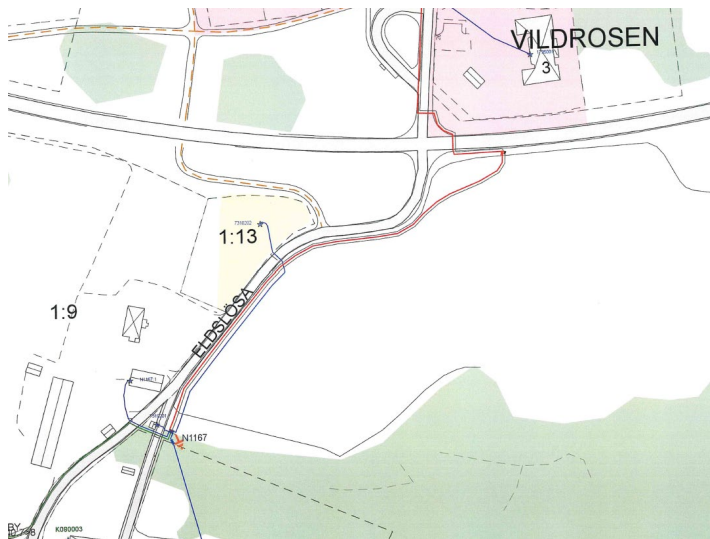
Bilden visar befintliga visat lågpunkter inom vårdboendetomten med höjdsättning enligt förstudien. Gröna ytor är utpekade som fördröjningsytor. (AFRY)

Utifrån genomförd skyfallsanalys konstateras att mer vatten ställer sig på vårdboendetomten med planerad höjdsättning. Dock bedöms risken att vattnet ska skada planerad bebyggelse som låg. Av rinnvägsanalysen kan konstateras att exploateringen inte tycks påverka rinnvägarna nedströms tomten och att vattnet fortsatt rinner till Eldslösabäcken cirka 300 meter söder om tomten.

EI

Planområdet ligger inom Mjölby kraftnäts lokalområde och kommer att kopplas på via befintliga ledningar i Eldslösaleden. Befintlig transformatorstation som finns väster om planområdet kommer att bytas ut i samband med att vårdboendet uppförs.

Inom planområdets västra del finns en högspänningskabel som saknar ledningsrätt, se karta nedan. Ledningen bedöms kunna vara kvar och ledningsrätt för ledningen behöver sökas. Ett u-område för allmännyttiga underjordiska ledningar läggs till som planbestämmelse.



Kartan visar var högspänningskabeln (röd linje) finns inom planområdets nordvästra del.

Fiber

Planområdet kopplas upp till befintligt nät. En kanalisation finns i planområdets nordvästra hörn.

Avfall

Hanteras inom fastigheten för vårdboendet.

Genomförande av detaljplanen

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för utökat förfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.

Samråd	mars-april 2021
Granskning	april 2025
Antagande	oktober 2025
Laga kraft, tidigast	höst/Vinter 2025
Utbyggnad kvartersmark	påbörjas 2026

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren Mjölby kommun 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 allmän plats inom planområdet. För planens del är natuptytan mot Eldslösaleden allmän plats som också möjliggör en framtida gång- och cykelväg.

Kvartersmark

Mjölby kommun är huvudman för kvartersmarken för vårdboendet och därmed ansvarig för utbyggnad och skötsel av denna tomt.

Teknisk försörjning

Nätbolagen ansvarar för utbyggnad och skötsel av de allmänna ledningar som finns inom planområdet. Detta kan då ske med egen finansiering.

Kommunen svarar för utbyggnad av ledningar för kommunalt vatten och avlopp. Dagvattenhanteringen hanteras lokalt på tomten genom damm, växtbädd och dagvattenstråk i västra och södra delen av tomten. För vårdboendet gäller att området undantas från att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten då detta kan hanteras lokalt.

Inom kvartersmark svarar fastighetsägare Mjölby kommun för matning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och fiber om inget annat avtalas mellan fastighetsägaren och ledningsbolagen.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Hela planområdet är beläget inom fastigheten Mjölby 40:7 som ägs av kommunen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser och fastighetsbildning

Planförslaget föranleder behov av en avstyckning för tomten tillhörande vårdboendet. Kommunen kommer initiera och bekosta denna fastighetsbildning.

Tredimensionell fastighetsbildning

Det bedöms inte bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning inom planområdet. Detaljplanen hindrar inte sådan fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar, fastighetssamverkan

Gemensamhetsanläggningen Eldslösa ga:2 omfattas inte av planområdet eftersom den är lokaliserad i annan sträckning än vägens faktiska lokalisering. Kommunen bedömer därför att den nybildade fastigheten för vårdboendet inte behöver anslutas till gemensamhetsanläggningen.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Ledningsrätten 0586–97/32.1 för högspänningskabel bör upphävas då ledningen är borttagen och ersatt med jordkabel i annat läge. Ledningsrätt för befintlig ledning i planområdets västra kant bör upprättas. Befintlig ledning planläggs som u-område.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Inom kommunal mark kommer kostnaderna för planarbete, utredningar och utbyggnad att bekostas av kommunen.

Kommunala investeringar och kostnader

Kommunens investeringskostnader för att bygga ut allmän platsmark inom detaljplanen exklusive VA och vårdboende bedöms till 400 tkr, vilket avser gång – och cykelväg samt belysning. Kostnaden för att bygga ut allmänt VA beror på om kapacitet i ledningsnätet behöver utökas, vilket utreds vid detaljprojekteringen av vårdboendet efter antagande av detaljplanen.

Söder om planområdet föreslås att en gångväg för boende och besökare anläggs genom lövskogsmiljön. Kostnad för anläggande av stenmjölsgång inklusive enklare mötesplats/samlingsplats mot jordbrukslandskapet beräknas till 130 tkr.

Utökade driftskostnader

Detaljplanen innebär en liten utökning av allmän platsmark. Det leder till att driftskostnaderna för gatu- och parkmark bedöms öka med ca 16 000 kr/år.

Exploatörens investeringar

Mjölby kommun bekostar bygglov, åtgärder på marken, kompletterande undersökningar.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter betalas enligt gällande taxor.

Undersökning – Behov av 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.

Slutsats och ställningstagande

Planområdet är cirka 2 hektar och beläget i Eldslösa knappt 2,5 kilometer från Mjölby centrum. Området avgränsas av Eldslösaleden i norr, jordbruksmark och betesmarker i öster och söder och lövskogsmiljö i söder. Hela planområdet ägs av Mjölby kommun. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte kommer innebära betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap 11§, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4). Detaljplanen är också förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning tas inte fram. Motivet till ställningstagandet grundas på ovanstående beskrivning, den analys som redovisas i miljöchecklistan samt aktuellt underlagsmaterial.

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.

Beskrivning av detaljplanen

Planens storlek och innehåll	<i>Planområdet omfattar drygt 2 hektar och innefattar planläggning av ett vårdboende.</i>
Befintlig markanvändning	<i>Planområdet består idag av betesmark som betas av hästar. Betesmarken bedöms vara före detta åkermark.</i>

Kulturvärden

x	Byggnadsminnen, fornlämningar eller andra skyddade kulturmiljöer samt riksintressen.
Kommentar:	<i>Planområdet är idag inte exploaterat. Arkeologiska utredningar visar att tomten där vårdboendet planeras inte har fornlämningar.</i>
	Andra värdefulla kulturmiljöer, t.ex. känsliga landskapsavsnitt eller områden upptagna i kommunens kulturmiljöprogram.
Kommentar:	<i>Inga andra byggnadsminnen eller andra skyddade kulturmiljöer berörs av planen. Planområdet ligger nära Eldslösa by som är en sammanhängande delvis äldre gårdsmiljö där flera gårdar ligger samlade. Byn är inte utpekad att ha höga kulturvärden.</i>
Planens påverkan	
Beskrivning	<i>Inga fornlämningar finns inom planområdet.</i>

Naturvärden

x	Skyddad natur, t.ex. Natura 2000-områden, naturreservat, biotopskyddsområden och riksintressen
Kommentar:	<i>Planområdet innehåller inga biotopskyddsområden eller annan skyddad natur.</i>
x	Strandskyddszoner
Kommentar:	<i>Öster om planområdet finns ett dike där vatten leds vidare söderut genom en bäckfåra i ädellövsmiljön och vidare till Eldslösabäcken. Kommunen ansöker om upphävande av strandskydd för diket då vårdboendet kommer placeras inom 100 meter från diket.</i>
x	Övrig värdefull natur, t.ex. objekt i kommunens naturvårdsprogram

Kommentar:	<i>Planområdet angränsar i söder till ett område med höga naturvärden (klass 2). Enbart 0,05 hektar mark av området tas med som kvartersmark i detaljplanen. Merparten av marken prickas i planen. Inga skyddsvärda träd finns inom planområdet.</i>
X	Fridlysta eller rödlistade växt- eller djurarter
Kommentar:	<i>Planområdet innehåller inga fridlysta eller rödlistade växt- eller djurarter.</i>
	Vattenområden klassade som vattenförekomster av vattenmyndigheten
Kommentar:	<i>Planområdet angränsar inte till något vattenområde.</i>
X	Viktiga spridningssamband mellan de naturtyper som förekommer
Kommentar:	<i>Naturvärdesinventeringar visar att lövskogsmiljön söder om planområdet är en del av ett spridningssamband för asp, ek och ädellövmiljöer, samt för djur och växtliv som trivs i betesmark. Spridningsmiljöerna bedöms inte påverkas av planförslaget.</i>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna naturvärdena.	
Beskrivning	<i>Planområdet angränsar till ett område med höga naturvärden. Kommunen gör bedömningen att påverkan på värdena är liten.</i>

Sociala värden

X	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 har idag begränsade sociala värden, då det nyttjas som betesmark för hästar stora delar av året.</i>
	Tysta områden
Kommentar:	<i>Inga tysta områden finns i eller vid planområdet. En eventuell framtida bulleråtgärd i anslutning till Eldslösaleden kan leda till att området blir tystare än vad det är idag.</i>
X	Mötesplatser

Kommentar:	<i>Inga offentliga mötesplatser anordnas inom planområdet. Dock kommer gården för vårdboendet innehålla mötesplatser för verksamheten.</i>
Planens påverkan	
X	Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna sociala värdena.
Beskrivning	<i>Ingen påverkan.</i>

Materiella värden	
	Vattenskyddsområde (7 kap. 21- 22 §§ MB; SFS 1998:1252; Skyddad natur)
Kommentar:	<i>Inget vattenskyddsområde berörs.</i>
X	Jord- och skogsbruk (3 kap 4 § MB)
Kommentar:	<i>Planområdet föreslås på jordbruksmark som idag används till betesmark. Kommunen gör bedömningen enligt den lokaliseringsutredning som är gjord att det är den bäst lämpade platsen för ett vårdboende.</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 enligt ovan berörs.</i>
X	Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 8 § MB)
Kommentar:	<i>Planområdet omfattas av tre riksintressen för totalförsvarets militära del. Riksintressena som omfattas är influensområde för lufterum 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.</i>

Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna materiella värdena.	
Beskrivning	<i>Planen tar i anspråk betesmark för exploatering, men kommunen gör bedömningen att det är skäligt då detaljplanen syftar till att tillgodose ett angeläget samhällsintresse i form nytt vårdboende.</i>

Risker för människors hälsa eller miljön	
	Extrema naturhändelser (t.ex. stormar, höga vattenstånd, översvämning, ras och skred, torka, värmebölja, lavin, erosion, jordbävning, epidemier, extrem kyla)
Kommentar:	<i>Då äldre människor är extra känsliga mot höga temperaturer är det positivt att vårdboendet kommer att omges av natur som bidrar till viss skuggning och därmed ökad resiliens. Inte heller omges planområdet av en stor mängd hårdgjorda ytor som driver upp temperaturen på platsen.</i> <i>Skyfallskartläggningen visar att vårdboendetomten klarar av att hantera skyfall.</i>
	Olyckor (t.ex. farliga anläggningar, farligt gods, brand, trafikolycka inkl. tåg- och flygolycka)
Kommentar:	<i>Planområdet ligger inte inom farligt gods-leder.</i>
X	Verksamheter eller störningar som medför risk för omgivningen (t.ex. buller, vibrationer, ljus, lukt, damm, sot, luftföroreningar inklusive allergiframkallande ämnen, utsläpp till vatten, markföroreningar)
Kommentar:	<i>Bullerutredningen visar att det är möjligt att uppföra ett vårdboende vid Eldslösaleden och samtidigt klara riktvärdena för buller.</i> <i>Planförslaget utgår ifrån att hålla ett visst skyddsavstånd mellan bostäder och angränsande hagar på 50 meter. Mellan hagar och bostäder är det lämpligt att det finns någon form av vegetationsridå.</i> <i>Inom planområdet finns inga kända föroreningar. De utredningar som är gjorda med hänsyn till en nedlagd bildemontering öster om området visar att den föroreningssituation som råder inte bedöms påverka planområdet.</i>
	Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft
Kommentar:	<i>Planen bedöms inte riskera överskrida miljö kvalitetsnormer för utomhusluft.</i>

X	Miljökvalitetsnorm för vatten	
Kommentar:	<i>Vattenrecipienten, Svartån, har måttlig ekologisk status beroende på fysisk påverkan, då det är bristfällig konnektivitet i vattendraget. Kemisk status för Svartån uppnår ej god, medan tillkomst/härkomst är naturlig.</i> <i>Dagvattnet kommer att omhändertas och renas på tomten för vårdboendetomten.</i> <i>Kommunen gör bedömningen att MKN inte försämras för recipienten Svartån.</i>	
Planens påverkan		
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna riskerna för människors hälsa och för miljön.		
Beskrivning	<i>Planförslaget bedöms ha liten påverkan på människors hälsa och för miljön.</i>	

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	Planförslaget bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan.				

Kan planens omfattning medföra betydande miljöpåverkan?	
<i>Kan möjliga effekter till följd av planen föranleda att allmänhetens behov av information är betydande?</i>	
Beskrivning	<i>Nej, planen är lokaliserad i områden som idag inte är tillgängliga för allmänheten.</i>
I vilken utsträckning har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan?	
Beskrivning	<i>Planförslaget bör beaktas i kombination med både utbyggnaden av Svartå strand och Eldslösa södra gällande vattenkvalitetsnormer, då alla har samma recipient.</i>
I vilken utsträckning har planen betydelse för genomförande av gemenskapens miljölagstiftning?	
Beskrivning	<i>Planen påverkar inte genomförandet av gemenskapens miljölagstiftning.</i>
Slutsatser och fortsatt arbete	
<i>Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kommer innebära betydande miljöpåverkan.</i> <i>Behovsbedömningen har upprättats av planarkitekt Caroline Ekman Gyllemark i samarbete med berörda tjänstepersoner och nämnder.</i>	

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplan

Calluna AB, 2019. *Eldslösa strax utanför Mjölby (Mjölby kommun), som underlag till planprogram för Östra och Södra Eldslösa*

Tyréns, 2020. *PM Geoteknik, Eldslösa exploateringsområde 3*

Tyréns, 2020. *MUR Geoteknik, Eldslösa exploateringsområde 3*

Tyréns, 2020. *Rapport Geoteknik komplettering Eldslösa södra*

Arkeologerna, 2020. *Inför planprogram i Eldslösa– nya gravar, hålvägar och boplatslägen. PM 2020:1*

Tyréns, 2020. *Markradon Eldslösa*

Tyréns, 2021. *Miljöteknisk markundersökning planområde Eldslösa södra*

EnviroPlanning AB, 2021. *Naturvärdesinventering inom delar av detaljplan norra respektive södra Eldslösa.*

AFRY, 2021. *VA-utredning Södra Eldslösa i Mjölby*

AFRY, 2021. *Trafikutredning Eldslösa Södra*

Snidare Arkitekter, 2022. *Gestaltningsprogram*

Tyréns, 2023. *Miljöteknisk markundersökning, komplettering miljö Eldslösa södra*

AFRY, 2023. *Förstudie för vårdboendetomt, Eldslösa Södra*

Stiftelsen Kulturmiljövård, 2024. *Eldslösa – ett boplatksområde från stenålder och järnålder, rapport 2024:40*

AFRY, 2024. *Skyfallsanalys Vårdboende Eldslösa*

Tyréns, 2025. *Geotekniskt utlåtande, stabilitetskontroll Eldslösa vårdboende*

Mjölby kommun, 2025. *Lokaliseringsutredning (finns i planbeskrivningen)*

Efterklang, 2025. *Trafikbullerutredning Eldslösa södra, D0234293*

Mjölby kommun, 2025. *MKN rapport för vårdboendetomt, Eldslösa södra*

Tyréns, 2025. *PM Geoteknik Eldslösa vårdboende*

Tyréns, 2025. *MUR (Markteknisk undersökningsrapport) Geoteknik*

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för Mjölby kommun (antagen 2011)

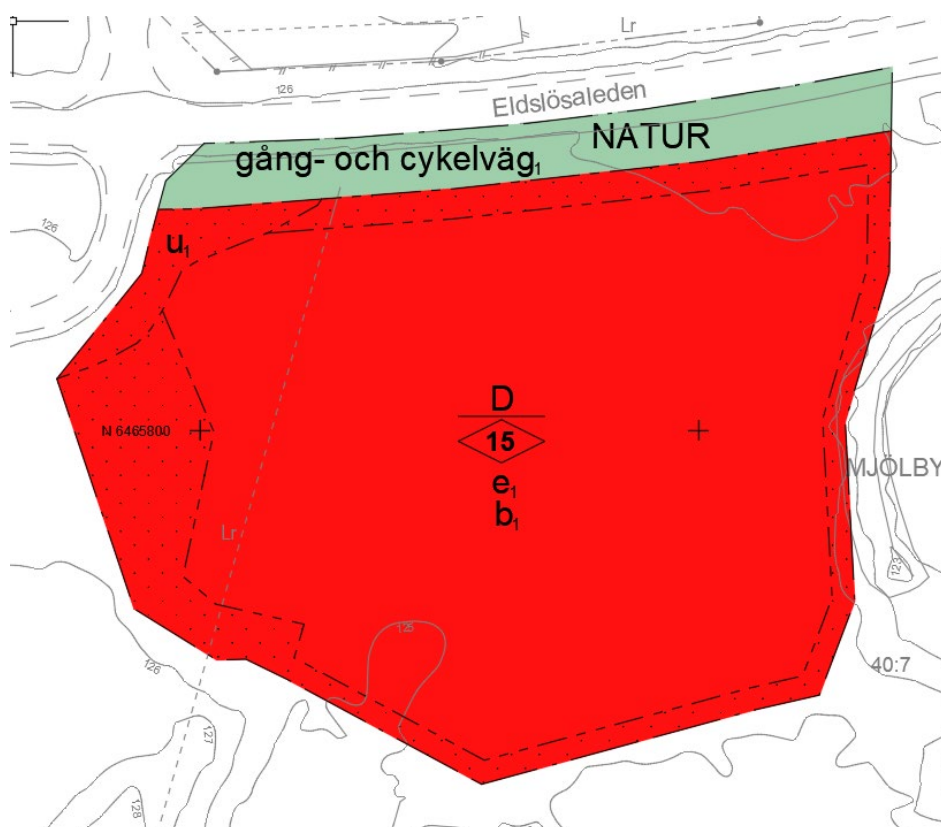
Medverkande tjänstemän

Planhandlingar har tagits fram med berörda nämnder och tjänstepersoner.

Planförfattare

Caroline Ekman Gyllemark, planarkitekt

Plankarta



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

	Natur
--	-------

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

	Vård
--	------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

gång- och cykelväg, gång- och cykelväg får anläggas

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad
--	------------------------------------

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd på fristående byggnader som utgör komplement till huvudbyggnad är 4 meter

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u, Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bebyggandets omfattning, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

	Högsta nockhöjd är 15 meter för huvudbyggnad
--	--

Takvinkel

Största takvinkel är 27 grader

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt

Utformning

Fasader ska utformas i trä, tegel eller puts och färgsättas i naturmära kulör eller i naturligt träutförande. Fasadelementskarvar ska döljas

Utförande

b, Marken ska utformas så att dagvattenfördröjning motsvarande 201 kubikmeter effektiv volym kan anordnas

Takvatten ska avledas ovan mark

Utnyttjandegrad

e, Största byggnadsarea är 4000 m² inom användningsområdet

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från att detaljplanen vinner laga kraft



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
Telefon: 010 – 234 50 00
E-post: samhallsbyggnad@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