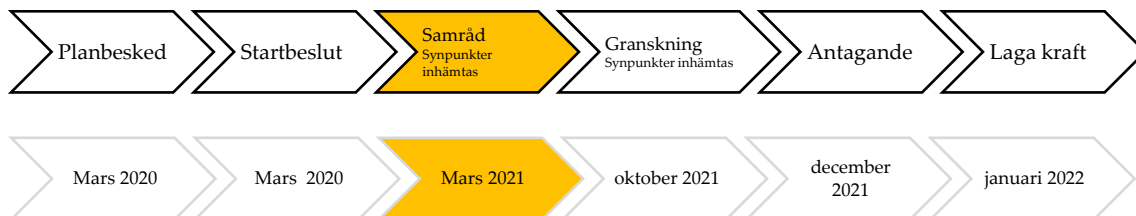


Samråd för detaljplan Mjölby 40:7 m.fl. (Eldslösa södra) Sammanfattning av samrådsförslaget

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. Till detaljplanen hör plankarta, planbeskrivning inklusive behov av strategisk miljöbedömning, grundkarta och fastighetsförteckning.

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen med utökat förfarande. Planen befinner sig i samrådskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.



Bakgrund

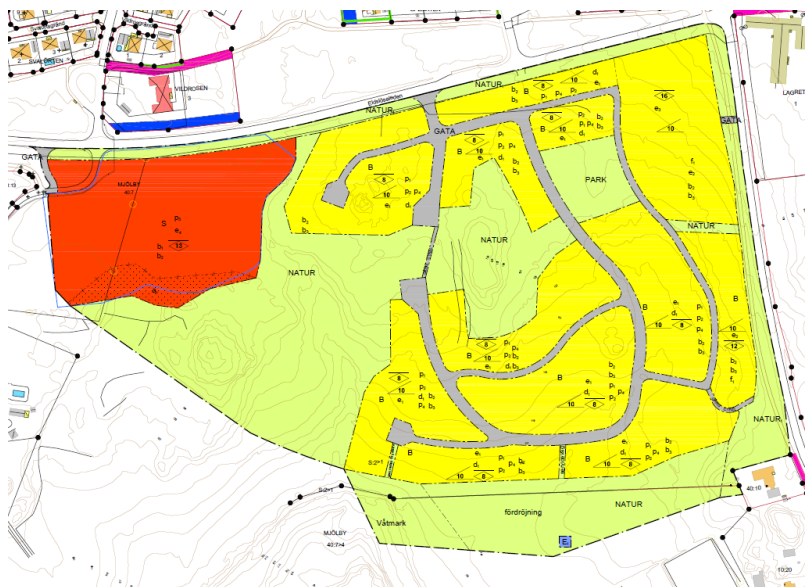
För att möta kommunens vision om ökad befolkning behöver fler områden planläggas för bostäder. När det gäller nya områden för småhus är det framförallt de nordöstra och södra delarna av tätorten som kan erbjuda detta. Området Södra Eldslösa närmast Eldslösaleden består av ett småbrutet landskap med betesmarker och skogsklädda områden. Det finns höga naturvärden både i de skogsklädda partierna och på delar av betesmarken. Delar av planområdet finns utpekade i gällande översiktsplan (2011) som framtida bostadsområde.

Planen syftar till att utreda möjligheten till att exploatera området med bostäder och en skola samtidigt som områdets viktigaste naturvärden bevaras i så stor mån som möjligt.



Planområdets utbredning.

Detaljplaneförslaget



Utsnitt ur plankartan



Illustrationsplan som visar hur området skulle kunna se ut när det är färdigbyggt.

Planområdet är cirka 20 hektar och beläget i Eldslösa knappt 2,5 kilometer från Mjölby centrum. Området avgränsas av Eldslösaleden i norr, Hargsvägen i öster, betesmark/åker i söder och Eldslösa by i väster. Hela planområdet ägs av kommunen. Området består idag till största delen av betesmark

för hästar. I planförslaget möjliggörs förutom en skola, cirka 65 villatomter och cirka 50 andra bostäder i form av radhus eller lägenheter. Området är i delar förenligt med gällande översiktsplan.

Planen tillåter ny bebyggelse av en skola i området. Skoltomten är, cirka 24000 kvadratmeter, och regleras med användningen S. I detta läge finns stor flexibilitet i regleringen av skoltomten, förutsättningar för en ny skola utreds parallellt med planarbetet, och att tomten i sig erbjuder flera möjliga utformningar. I övrigt består bebyggelsen av bostadshus. Majoriteten av planområdet planläggs främst för friliggande villor. I delar av området föreslås andra bostadsformer, såsom radhus och flerbostadshus.

Den tänkta villabebyggelsen i området regleras genom en högsta nockhöjd som syftar att möjliggöra en byggnadshöjd på två våningar. Detaljplanen möjliggör för en stor flexibilitet i placering av byggnaderna på de tänkta villatomterna. Detta för att möjliggöra för en större variation där vissa exempelvis kan föredra att dra huset närmare gatan för att få en större bakgård. Avståndet till andra bostadsfastigheter regleras dock för att en byggnad på en fastighet inte ska begränsa hur grannarna ska kunna använda sin tomt. Byggnadsrätten sätts utifrån fastighetsstorleken, vilket innebär att det kommer kunna finnas möjlighet att bygga större bostäder på de större fastigheterna.

I det nordvästra området där flerbostads- och grupphus föreslås har den tänkta exploateringsgraden dimensionerats utifrån platsens förutsättningar och möjligheterna att erbjuda både parkeringsplatser och utemiljö. Genom att ha bestämmelser för både högsta tillåtna bruttoarea och byggnadsarean möjliggörs både radhus och större flerbostadshus inom området. Den högsta tillåtna nockhöjden är tänkt att begränsa byggnadshöjden till fyra våningar för att inte skapa för stora skalförskjutningar mellan eventuella flerbostadshus och villabebyggelsen.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen skulle kunna innebära betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap 11§, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4) på grund av de höga naturvärden som finns i planområdet. Detta innebär att kommunen tar fram en miljökonsekvensbeskrivning.

Caroline Ekman Gyllemark, planarkitekt och Johannes Böhm, planarkitekt