



Detaljplan för del av Tegelsäter 1:41 m.fl.

Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige beslutar att anta *Detaljplan för del av Tegelsäter 1:41 m.fl* i enlighet med 5 kap 27 § Plan- och bygglagen.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att ändra huvudmannaskapet för allmän platsmark från enskilt till kommunalt. Planen syftar även till att ersätta äldre byggnads- och detaljplaner som inte längre överensstämmer med dagens förhållanden, samt att möjliggöra en utökad bygg rätt för befintliga bostadsfastigheter. Dessutom ska detaljplanen främja utvecklingen av det befintliga idrotts- och rekreationsområdet.

Planområdet är drygt 16 hektar stort, och omfattar 62 fastigheter, bland annat del av fastigheten Tegelsäter 1:41 som ägs av Åtvidabergs kommun. Planområdet är lokaliserat i södra Björsäter och består framför allt av privatbostäder i form av småhus samt idrottsplatsen Sätervallen.

En ny detaljplan har sin bakgrund i att Björsäters gatunät i dagsläget omfattas av en gemensamhetsanläggning (Björsäter GA:1). Gemensamhetsanläggningen härstammar från år 1968 och ett stort antal fastigheter ingår, men eftersom drift och underhåll sköts av kommunen sedan 1970-talet har samfällighetsföreningen som tidigare skötte anläggningen varit vilande under många år och det saknas en fungerande styrelse.

Kommunen är idag juridiskt förhindrad att genomföra investeringar eller upprustningar av gatunätet då kommunen inte ansvarar för anläggningen eller har rådighet över marken. För att upphäva gemensamhetsanläggningen och ändra huvudmannaskapet krävs nya detaljplaner som anger kommunalt huvudmannaskap i Björsäter. Planarbetet för att ändra huvudmannaskapet i Björsäter delas upp i etapper enligt kommunstyrelsens beslut 2023-12-06 § 224, varav planförslaget *Detaljplan för del av Tegelsäter 1:41 m.fl.* är den första etappen. Den strategiska gruppen i Björsäter har under en längre tid framfört behovet av att upphäva gemensamhetsanläggningen för att möjliggöra framtida utveckling av tätorten.

Planförslaget innebär att kommunen tar över huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet, vilket avser bland annat gator, gång- och cykelvägar samt parkytor. Planförslaget föreslår även en parkeringsplats som blir kommunal på den befintliga grusytan intill Gamla Åtvidsvägen, för att försörja idrotts- och rekreationsområdet med parkeringsplatser. När kommunen är huvudman för de allmänna platserna ska kommunen ordna de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med planen. När kommunen är huvudman för en allmän plats ansvarar kommunen även för underhållet.



Planförslaget innebär även att de befintliga bostadsfastigheternas byggrätt utökas, både vad gäller areal och höjd. Fastigheten Tegelsäter 1:25 (som har byggts om till trygghetsboende) får en ny användning från vård till bostäder och centrum. Området för idrott på Sätervallen utökas, bland annat med hänsyn till att Björsäter SK har visat intresse för att bygga en ny föreningslokal med gym.

Planförslaget bedöms inte strida mot gällande översiktsplan.

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning anses därför inte vara nödvändig. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap. 7 § Plan- och Bygglagen (2010:900) då detaljplanen bedöms ha ett betydande intresse för allmänheten.

Detaljplanen ställdes ut för samråd under perioden 10 mars – 14 april 2025. Ett samrådsmöte hölls på Träffpunkten i Björsäter den 25 mars. Totalt inkom 10 yttranden, samtliga från myndigheter, organisationer och föreningar. Inför granskning har planförslaget reviderats efter inkomna synpunkter. De huvudsakliga justeringarna avser förtydliganden kring dagvattenhanteringen i området samt anpassning av byggrätten på Sätervallen utifrån önskemål från Björsäters SK. I övrigt har mindre revideringar i plankartan och planbeskrivning gjorts. Samtliga yttranden som kom in under samrådet har besvarats i samrådsredogörelsen.

Granskning pågick 14 november – 5 december 2025. Totalt inkom 11 yttranden, samtliga från myndigheter, organisationer och föreningar. Dessa finns sammanställda och besvarade i granskningsutlåtandet. Efter granskningen har endast mindre revideringar i planhandlingarna gjorts.

Beslutsunderlag

Plankarta antagande
Planbeskrivning antagande
Granskningsutlåtande
Samrådsredogörelse
Naturvärdesinventering
Tjänsteskrivelse Antagande detaljplan för del av Tegelsäter 1:41 m.fl.
Samhällsbyggnadsutskottets beslut 2026-01-29 §3
Kommunstyrelsens beslut 2026-02-11 §20

Beslutet skickas till

Akt