



Planbeskrivning

Detaljplan i Mjölby

för del av Mjölby 40:5
(Lundbyvallen)

 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 1:1000
- Planbeskrivning och behov av strategisk miljöbedömning (detta dokument)
- Baskarta
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundar sig på följande underlag:

- Arkeologisk utredning. Östergötlands museum, avdelningen för arkeologi och byggnadsvård, 2012
- Naturvärdesinventering. EnviroPlanning AB, 2022

Samrådet pågår mellan 28 november 2022 och 23 januari 2023. 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 planhandläggaren som också kan svara på frågor om detaljplanen.

Maria Högberg
telefon: 010-234 64 21
e-post: maria.hogberg@mjolby.se

Synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen till Byggnads- och räddningsnämnden, 595 80 Mjölby eller byggnad@mjolby.se senast måndagen den 9 januari 2023. 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 utökat förfarande. Planen befinner sig i samrådsskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.

Detaljplan i Mjölby för Mjölby 40:5 (Lundbyvallen)
Samrådshandling



Sammanfattning

Planområdet är beläget i Lundby industriområde i Mjölby och avgränsas av Svarvargatan, Truckgatan och Hallevadsgatan. Området är ca 9 ha stort. I dagsläget är området planlagt för idrott och natur och innehåller idrottsplaner samt tillhörande klubbhus och omklädningsrum. En planändring är förenlig med översiktsplanens riktlinje om att förtätning och ombyggnad bygger vidare på rådande kvaliteter och områdeskaraktärer.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för industri. En utveckling av industri i området förväntas ge förutsättningar för arbetsplatser med ett centrumnära läge samt ett samlat industrilandskap vilket gynnar stadsbilden.

Enligt planförslaget omvandlas Truckgatan och idrottsområdet till kvartersmark för industri. Den befintliga gång- och cykelvägen genom området ges en ny sträckning längs Hallevadsgatan.

Marika Tano

Planarkitekt

Innehåll

OM DETALJPLANEN	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	2
DETALJPLANENS HANDLINGAR	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
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT.....	8
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN	8
DETALJPLANENS INNEBÖRD	10
BEBYGGELSE.....	10
NATURMILJÖ.....	11
KULTURMILJÖ OCH ARKEOLOGI	12
KOMMERSIELL SERVICE	14
OFFENTLIG- OCH SOCIAL SERVICE	14
SOCIALA ASPEKTER	14
GATOR OCH TRAFIK.....	15
MILJÖ- OCH RISKFAKTORER	18
TEKNISK FÖRSÖRJNING	18
FORTSATT ARBETE	19
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	20
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	20
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	22
EKONOMISKA FRÅGOR	23
UNDERSÖKNING – BEHOV AV STRATEGISK	
MILJÖBEDÖMNING.....	24
VAD ÄR EN UNDERSÖKNING? VAD ÄR BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN?	24
SLUTSATS OCH STÄLLNINGSTAGANDE.....	24
MILJÖCHECKLISTA - GRUND TILL STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING.....	25
ÖVRIGT	34
REFERENSER.....	34
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	34
PLANKARTA.....	35
PLANBESTÄMMELSER.....	36

Bakgrund

Efterfrågan på ytor för verksamheter och industri i Mjölby är stor och behov finns därav att planlägga för mer industrimark.

Området ligger omslutet av Lundby industri- och verksamhetsområde och är en naturlig förtätningsyta för ändamålet. Kommunen äger marken och har i dagsläget arrenderat ut idrottsplanerna. En förstudie har tagits fram för att hitta en alternativ lokalisering för idrottsverksamheten.

Planens syfte och mål

Detaljplanens syfte är att tillskapa ny tomtmark för industriändamål inom Lundby industriområde.

Målet med detaljplanen är att bidra till kommunens behov av industrimark, vilket möjliggör utveckling av det lokala näringslivet.

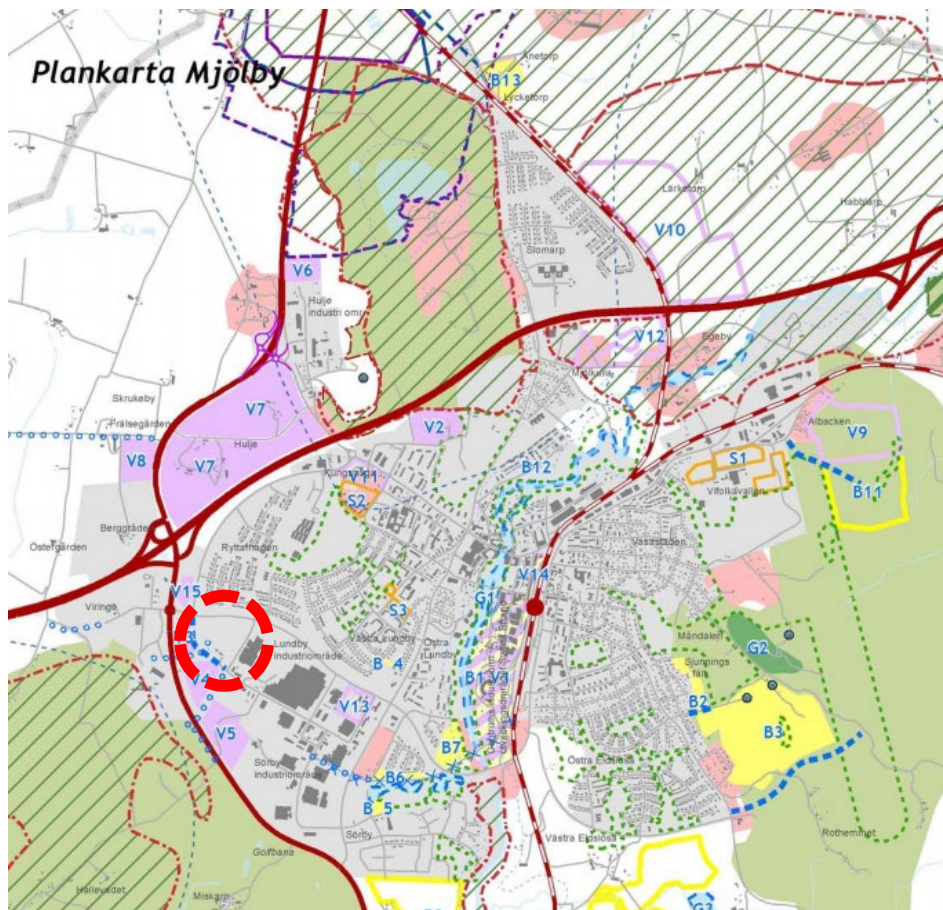
Plandata

Planområdet är beläget i Lundbyområdet i Mjölby och avgränsas av Svarvargatan, Truckgatan och Hallevadsgatan. Området är ca 9 ha stort. Planen omfattar del av fastigheten Mjölby 40:5. Fastigheten ägs av Mjölby kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Aktuellt område omfattas av *Översiktsplan för Mjölby kommun* från 2011. En planändring är förenlig med översiktsplanens riktlinje om att förtätning och ombyggnad bygger vidare på rådande kvaliteter och områdeskaraktärer.

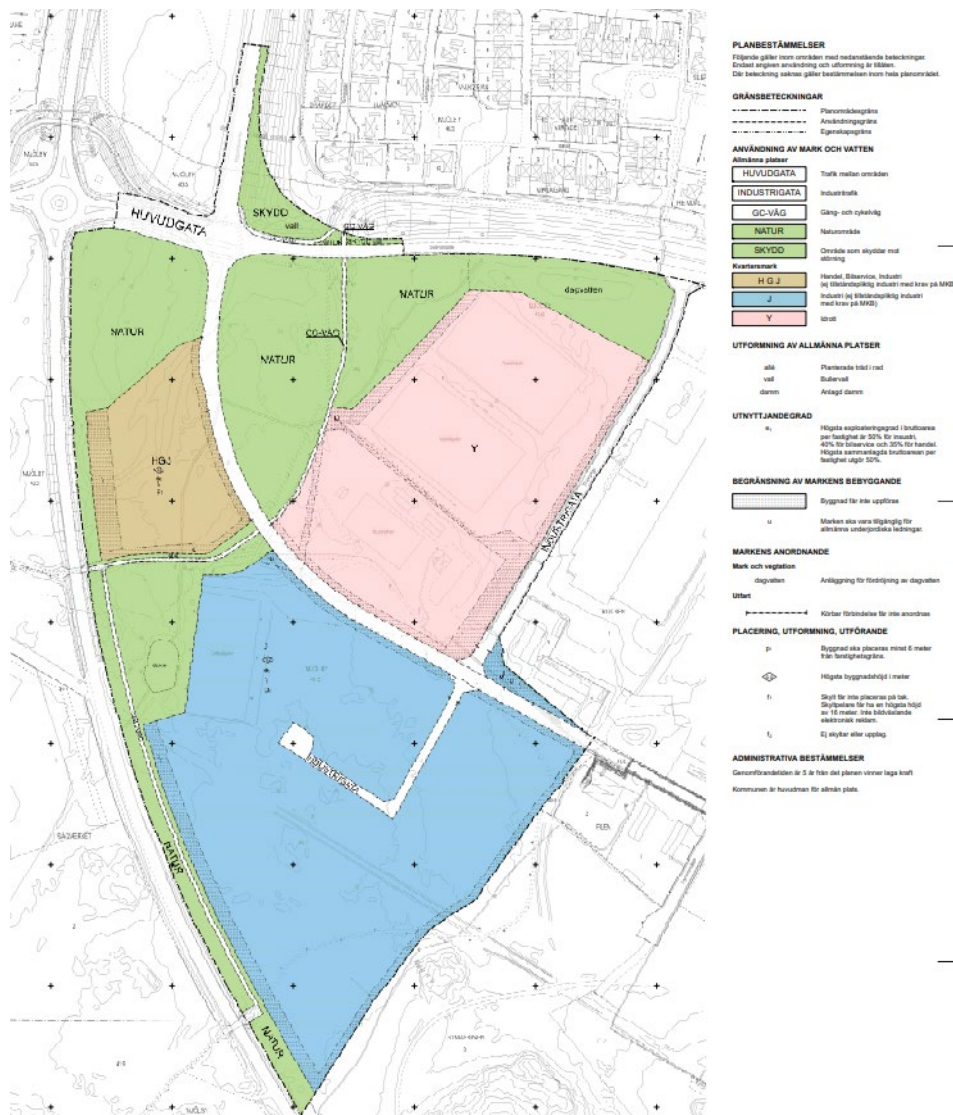


Figur 1. Utdrag från Översiktsplan för Mjölby kommun från 2011. Planområdet ligger inom den röda streckade ringen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

Gällande detaljplan för området är Detaljplan för del av Mjölby 40:5, Ny infart till Lundby och Sörby industriområde. Detaljplanen anger Idrott samt Natur som markanvändning. Detaljplanen vann laga kraft 2017 och har en genomförandetiden på 5 år. Genomförandetiden går ut i december 2022, vid en planändring eller framtagande av en ny detaljplan dessförinnan krävs samtycke från samtliga berörda fastighetsägare.

Detaljplan i Mjölby för Mjölby 40:5 (Lundbyvallen) Samrådshandling



Figur 2. Detaljplan för del av Mjölby 40:5 Ny infart till Lundby och Sörby industriområde

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 10 november 2021 att ge Byggnads- och räddningsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för del av Mjölby 40:5 (Lundbyvallen). Därefter beslutade Byggnads- och räddningsnämnden 14 december att uppdraga Byggnadskontoret att upprätta förslag till detaljplan.

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.

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.

Utredningar av planens påverkan på miljökvalitetsnormer för luft, buller och vattenkvalitet kommer att tas fram inför granskningsskedet.

Detaljplanens innebörd

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse i planområdet består av mindre byggnader som används av idrottsverksamheten. En av byggnaderna är en villa som flyttats till platsen. Villan flyttades från Lundbyområdet 1968 och utgjorde fram till dess Lundby Skattegård. Villan är utpekad i en kulturmiljöinventering som genomfördes av Mjölby kommun 2020 med värderingen "Bebyggelseområde med kulturhistoriskt värde (PBL)". Villan används idag som klubblokal/samlingslokal.

Det finns även två byggnader som används som omklädningsrum och förråd, ytterligare en mindre byggnad som inrymmer gym samt en garagebyggnad.



Figur 3. Klubbhus/samlingslokal och omklädningsrum samt förråd.

Utanför planområdet norr om Svarvargatan finns småhusbebyggelse. I övrigt omges planområdet av verksamheter och industrier.

Ny bebyggelse

Planen tillåter ny bebyggelse för verksamheter och industri.

Inom planområdets kvartersmark är användningen reglerad med J, industri. Inom användningen J ingår all slags produktion, lagring och annan hantering av varor samt partihandel. Tekniska anläggningar och kontor som kompletterar

industriverksamheten ingår också. Det finns idag en transformatorstation i området som planlaggs inom kvartersmark för Transformatorstation, E1.

Byggnaders höjd är reglerad till högsta nockhöjd 15 meter respektive 30 meter inom ett avgränsat område. Höjden är satt för att möjliggöra för verksamheterna som kan bli aktuella i området samt för att skapa ett enhetligt uttryck i området.

Högsta tillåtna exploateringsgrad är reglerad till 50 procent byggnadsarea av fastighetsarean inom användningsområdet. Inför granskning tas en dagvattenutredning fram som ska utreda hur mycket av marken inom användningsområdet som kan hårdgöras. För att säkerställa en god dagvattenhantering inom fastigheten kan exploateringsgraden justeras nedåt inför granskning.

Utformning och gestaltning

Planområdet ligger delvis synligt från riksväg 32 och vidare i anslutning till Svarvargatan som är en av entréerna till Mjölby tätort. Det är därför viktigt att byggnader och anläggningar ges en ordningsam och representativ utformning samt att de placeras på ett väl genomtänkt sätt. Materialupplag m.m. bör avskärmas med prydliga plank eller liknande mot omgivningen, samt placeras undanskymt på icke exponerade lägen. För att säkerställa att en god helhetsverkan uppnås får skyltar, enligt planbestämmelserna, inte placeras på tak. Skyltning får ske i form av företagens logotype på fasad och i prydliga marknära hänvisningsskyltar vid entréer. I övrigt hänvisas till kommunens skyltprogram.

Höga byggnader utan skalreferenser (dörrar, fönster osv.) som t ex. lager med släta fasader upplevs ofta dominerande. Stora byggnader bör i första hand delas in i flera byggnadskroppar som kan förbindas med lägre länkar för att motverka storskaligheten och i andra hand brytas upp med hjälp av skiftande kulör eller material.

Tillgänglighet

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.

Naturmiljö

Befintliga förhållanden

Naturen i området består av skogsmark med inslag av lövskog, barrskog och blandskog. Inom planområdet finns idag två anlagda dammar för fördröjning av dagvatten.

En naturvärdesinventering har tagits fram för att undersöka förekomsten av naturvärden inom området. Naturvärdesinventeringen pekar ut tre naturvärdesobjekt varav område 3 klassas ha påtagligt naturvärde och områdena 1 och 2 klassas ha visst naturvärde.

Blåsippa som är fridlyst och upptaget i Artskyddsförordningen bilaga 2 har hittats i stora bestånd i naturvärdesobjekt 1 och 3. Även den nära hotade arten svinrot har inventerats inom naturvärdesobjekt 3. Inom naturvärdesobjekt 2

finns värden främst i miljön kopplad till dammens skrymslen som troligen verkar som lokal för groddjur under vår- och sommartid.

Strandskydd

Anlagda dammar omfattas normalt inte av strandskydd, men med tiden kan ett nytt naturtillstånd inträda och området kan då komma att omfattas av ett sådant skydd. Enligt framtagna naturvärdesinventering (2022) bedöms dammarna ha visst naturvärde men får inget formellt skydd.

Allmän plats

I områdets nordöstra del finns en dagvattendamm som enligt planförslaget förblir inom allmän plats, natur. I norra delen längs Svarvargatan, samt Hallevadsgatan finns uppvuxna träd och grönska som bevaras inom naturmark.

Inom naturmarken möjliggörs för en ny sträckning av gång- och cykelvägen. Gång- och cykelvägen bör förläggas så nära gatorna som möjligt så att träd och buskage och annan uppväxt grönska kan bilda en grön zon mot kvartersmarken. Här kan särskilt ny sälj planteras.

Kvartersmark

Beftintlig dagvattendamm längsmed Truckgata tjänar till att fördröja dagvatten från grannfastigheten Trucken 1 och kommer därav att planläggas som kvartersmark. Idrottsområdet samt större delen av Truckgatan och naturområdet planläggs som kvartersmark för Industri.

Kraven på fördröjning och rening av dagvatten är under utredning. Resultatet av utredningen kan innebära att ytor inom kvartersmark måste sparas som icke hårdgjorda. Sådana ytor kan med fördel bevaras som grönytor eller planteras för att addera grönska till dessa storskaliga miljöer som annars riskerar att bli enformiga.

Gröna zoner bör anläggas även i anslutning till parkeringar och uppställningsytor. Samtidig parkering på kvartersmark ska iordningställas med delvis genomsläppligt material och plantering. Med fördel kan därutöver zonen mellan gata och huvudbyggnad anläggas som en grön entré, vilket innebär ökad möjlighet för ekosystemtjänster som dagvattenrening, fördröjning, skugga, biologisk mångfald och även estetiska värden. Tallar och granar som behöver tas ned på kvartersmark får gärna inkorporeras som död ved i de gröna zonerna beskrivna ovan.

Mark och geoteknik

Marken inom området är flack med en nivåskillnad i öst om +122 meter över havet och mot syd och väst +125 meter över havet.

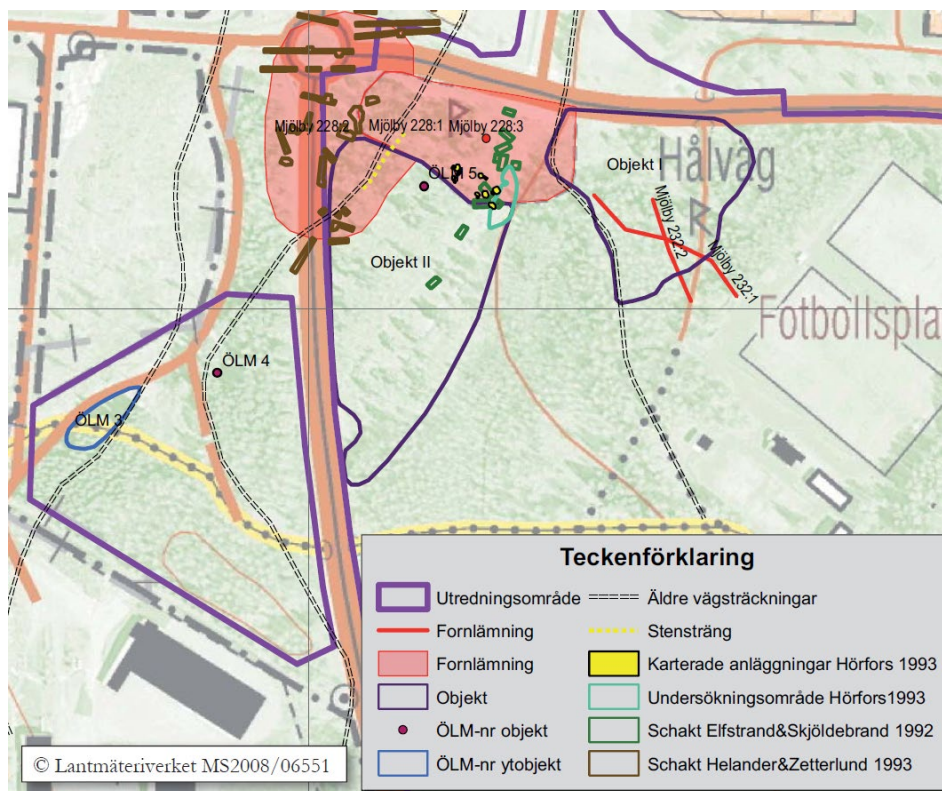
En geoteknisk utredning av jordlagerföljder, grundvattennivåer, stabilitetsförhållanden, radonhalter samt rekommendationer för grundläggning av byggnad och stabilitet har beställts och kommer att bearbetas med planförslaget före granskning.

Kulturmiljö och arkeologi

Fornlämningar

Det finns två registrerade fornlämningar inom området. Intill det som idag utnyttjas som en idrottsplats finns en stensträng och en hålväg som korsar varandra. Det finns även ett objekt för boplatsläge som delvis sammanfaller med stensträngen och hålvägen. Boplatsläget är avgränsat genom en etapp I utredning och behöver utredas vidare. För att säkerställa huruvida marken kan exploateras behöver objekten undersökas.

Ansökan om arkeologisk utredning samt förundersökning har lämnats in till länsstyrelsen i maj 2022, och arbetena väntas kunna göras under senare 2022-2023.



Figur 4. Bild från Arkeologisk utredning etapp 1 och 2 samt arkeologisk förundersökning, Rapport 2012:7 Östergötlandsmuseum, Avdelningen för arkeologi och byggnadsvård.

Den arkeologiska processen är uppdelad i tre steg varav utredning etapp I och etapp II motsvarar det första steget. Efter det följer arkeologisk förundersökning och därefter arkeologisk undersökning (borttagning av fornlämningen). De två objekten ovan samt boplatsläget som avgränsades vid utredningen behöver förundersökas och vid behov tas bort.

Kommersiell service

Inom användningen industri tillåts partihandel, utöver det innefattar planområdet ingen kommersiell service, men ligger nära serviceutbudet i Mjölby centrum och Viringe.

Offentlig- och social service

Planläggningen innebär ingen utveckling av offentlig- eller social service. Planläggningen bedöms heller inte innebära ett ökat behov av offentlig- eller social service men ligger nära serviceutbudet i Mjölby.

Sociala aspekter

Lundbyvallens idrottsområde

Planområdet består idag av ett idrottsområde samt naturmark. I samband med genomförande av detaljplanen kommer idrottsområdet att omvandlas till kvartersmark för industri vilket betyder att idrottsföreningarnas verksamhet behöver flytta.

En förstudie för omlokalisering av fotbollsplanerna togs fram 2019 med fem alternativa lägen inom Mjölbys västra stadsdel. På östra sidan av Mjölby finns en större anläggning med fotbollsplaner och därför har lägen inom de västra stadsdelarna undersökts med ambitionen att bibehålla en god tillgänglighet med utgångspunkt från Lundbyvallens läge. Förstudien rekommenderar två platser, Kungshöga gymnasium och Centralförrådet Ramstadgatan, med möjlighet att inrymma två fotbollsplaner med tillhörande anläggningar för samling, omklädnad, parkering och angöring. Platserna ligger nära skolor och kan nås trafiksäkert från en stor andel av Mjölbys västra stadsdelar. Utifrån beräknade investeringskostnader och möjlig tidplan för de två alternativen har kommunen valt att arbeta vidare med läget vid Kungshöga gymnasium.

En omvandling av Lundbyvallens idrottsområde innebär negativa konsekvenser främst för fotbollsforeningen Mjölby Södra IF som är förankrade på platsen. Med tiden har området runt Lundbyvallen omvandlats till ett industri- och verksamhetsområde och idrottsområdet är den sista bevarade ytan. Förhoppningen är att fotbollsforeningarna som idag nyttjar Lundbyvallen kan fortsätta bedriva ett aktivt föreningsliv på en ny plats inom Mjölbys västra stadsdelar. Kommunen för dialog med de berörda foreningarna och arbetar parallellt med ett projekt för en ny fotbollsanläggning som ska vara färdigställd i samband med antagande av denna detaljplan och försäljning av marken vid Lundbyvallen.

Östgötaleden och motionsspår

Två etapper av Östgötaleden har utgångspunkt från Södragården vid Lundbyvallen inom planområdet. Söderut går leden mot Bleckenstad och norrut mot Skogssjön. Vid Södragården finns en tillgänglighetsanpassad toalett som är öppen dagtid för allmänheten samt parkering. Sträckningen för Östgötaleden kommer i samband med planläggning behöva ändras och faciliteterna kommer inte längre vara tillgängliga i samband med antagande av detaljplanen och försäljning av marken. Östgötaleden går i dagsläget via gång- och cykelvägen inom planområdet. Gång- och cykelvägen föreslås bli flyttad väster ut längs Svarvargatan och Hallevadsgatan med möjlighet att ansluta på samma platser mot omgivningen, dels vid tunneln under Svarvargatan och vid

plankorsningen vid Hallevadsgatan. Östgötaledens nya lokalisering föreslås i detta skede följa det planerade nya läget för gång- och cykelbanan.



*Figur 5. Östgötaledens sträckning genom planområdet illustrerad med orange linje.
Källa Östgötaleden.se*

Ett motionsspår har funnits inom området men har i samband med tidigare exploatering flyttats och finns inte längre kvar.

Övriga sociala aspekter

Naturområdet i nordväst är relativt svårtillgängligt och stört av närliggande vägar och bedöms ha ett litet värde för lek och rekreation.

Planförslaget möjliggör att fler arbetstillfällen kan skapas vilket kan ha en positiv verkan på sysselsättningen i kommunen.

Jämställdhet och mångfald

Planförslaget bedöms ha begränsad påverkan på jämställdheten i kommunen. Den upplevda tryggheten, som är en viktig jämställdhetsfråga, bedöms förbättras något i samband med genomförandet av detaljplanen då gång- och cykelvägen får ett läge med bättre översikt längs allmänna vägar istället för genom ett skogsparti.

Barnperspektivet

Idrottsområdet används av lokala fotbollsklubbar där många barn och ungdomar är aktiva. I samband med genomförandet av detaljplanen kommer

idrottsområdet bebyggas och fotbollsplanerna kommer behöva ersättas på annan plats, se rubrik Sociala aspekter. Barn och ungdomars möjlighet att idrotta och tillgängligheten till ett aktivt föreningsliv bedöms dock bibehållas då kommunen parallellt med detaljplanen arbetar för att ersätta idrottsplanerna vid nytt läge inom Mjölbys västra stadsdelar, ca 450 meter norrut från Lundbyvallen vid Kungshögaskolan.

Skogsområdet bedöms ha en positiv inverkan på barnperspektivet då det möjliggör lek och även har ett pedagogiskt värde. Likväl platsens fornlämningar bedöms ha ett pedagogiskt värde. I samband med genomförandet av detaljplanen kommer skogen omvandlas till industrimark och fornlämningarna inte längre vara tillgängliga vilket bedöms ha en negativ inverkan på tillgängligheten till rekreation och lärande miljöer för barn och ungdomar.

Trygghet

Verksamhetsområden kan riskera att bli otrygga platser, särskilt kvällstid när området inte är lika befolkat som dagtid. För att skapa trygga och trivsamma miljöer bör särskild vikt läggas vid utformning av belysning så att områden där människor rör sig och vistas blir tillgängliga och trygga. Vegetationen bör anpassas så att platser går att överblicka och gömda hörn undviks. Det är till fördel om entréer och fönsterpartier vänds mot gata och naturområden, så att platserna inte känns undanskymda.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Området är beläget i Mjölby mellan gatorna Svarvargatan, Hallevadsgatan och Truckgatan. Riksväg 32 ligger ca 160 meter väst om området och till E4:ans på- och avfart är det ca 300 meter. Hastigheten på Svarvargatan är reglerad till 60 km/tim respektive 40 km/tim och på Hallevadsgatan och Truckgatan är hastigheten reglerad till 40 km/tim.

I planförslaget föreslås att Truckgatan delvis omvandlas från allmän platsmark till kvartersmark för att kunna nyttjas av industriverksamheten utan genomfartstrafik.

En trafikutredning är under framtagande för att visa hur trafikflöden på närliggande vägar påverkas av planförslaget. Utredningen beräknas vara klar och redovisas i samband med granskning av detaljplanen.

Gång- och cykeltrafik

Befintlig gång- och cykelväg föreslås få en ny sträckning från tunneln under Svarvargatan väster ut längs med Svarvargatan och Hallevadsgatan för att ansluta vid befintlig plankorsning över Hallevadsgatan. Det nya läget kan ha en positiv inverkan på den upplevda tryggheten då gång- och cykelvägen leds längs trafikerade vägar istället för genom ett skogsparti.

Kollektivtrafik

Svarvargatan, Truckgatan och Hallevadsgatan trafikeras av busslinje 355 med hållplatser i Lundbyområdet. Då Truckgatan i detaljplanen planläggs som kvartersmark omöjliggörs att busslinjen kan gå denna väg. En diskussion förs med Östgötatrafiken om hur linjen kan dras om.

Parkering

Parkering ordnas inom respektive fastighet alternativt som gemensamhetsanläggning mellan flera fastigheter. Beroende på användning varierar parkeringsbehovet, både för cykel- och bilplatser.

Miljö- och riskfaktorer

En samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande bedöms medföra på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser har gjorts under rubriken *Undersökning – Behov av strategisk miljöbedömning*. Bedömningen har resulterat i att en miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram. Miljökonsekvensbeskrivningen kommer att tas fram under granskningsskedet och ska utreda hur miljö kvalitetsnormer för luft, buller och vatten kan säkerställas i och med utbyggnad enligt detaljplanen.

Buller

En bullerutredning har beställts för att utreda påverkan på omgivningen av ändrad markanvändning med ökad trafik och industribuller. Utredningen kommer att redovisas under detaljplanens granskningsskede.

Framtida verksamheters påverkan på yttre miljöer prövas genom tillstånd eller anmälan enligt miljöbalken. Befintliga bostäder norr om planområdet kan innebära begränsningar på verksamheterna.

Föroreningar

Det finns inga kända föroreningar inom eller i angränsning till området. Markanvändningen har innan idrottsverksamheten varit skog och jordbruksmark. Verksamheter och industri innebär inte känslig markanvändning och kommunen bedömer därför att risken för föroreningar inte behöver utredas vidare.

Luftkvalitet

Planens påverkan på luftkvaliteten i närområdet kommer utredas inför granskningsskedet.

Klimatanpassning

Risken för ras och skred kommer inför granskning att utredas med en geoteknisk utredning.

Möjligheten att omhänderta dagvatten samt att fördröja dagvatten vid extremregn kommer att utredas i kommande dagvattenutredning inför granskning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I området finns befintliga ledningar för dagvatten, spillvatten, tryckspillvatten, och dricksvatten. Området avses att bli anslutet till befintligt VA-nät.

Dagvatten

Området lutar svagt i östlig riktning och avvattnas via dagvattendamm till Svarvargatan varifrån avledning sker via dagvattennätet inom

Ryttarhagsområdet. Dagvattendammen längs Truckgatan fördröjer dagvatten från fastigheten Trucken 1 innan vattnet leds vidare mot Svarvargatan.

En dagvattenutredning kommer att tas fram för att utreda behovet av fördröjning av dagvatten samt påverkan på recipient.

Vatten till brandsläckning

Brandvattenförsörjning ska utföras enligt Svenskt vattens publikation P114. Om sprinkler blir aktuellt i området måste frågan utredas.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Fjärrvärme finns utbyggt i Hallevadsgatan och tillhandahålls av MSE. Befintligt nät bedöms ha tillräcklig kapacitet för att försörja området.

El

Ledningar för el finns i Hallevadsgatan samt Truckgatan. Tillräcklig kapacitet bedöms finnas för den nya bebyggelsen.

Transformatorstation finns längs Truckgatan och finns markerad på plankartan.

Den befintliga ledningen inom kvartersmark kommer utredas för möjlig flytt för att minska markytan för u-områden som reserveras för ledningar.

Fiber

MSE har fiberledningar längs Hallevadsgatan med möjlighet till anslutning.

Avfall

Gator och vändplaner ska dimensioneras så att hämtningen kan ske på ett trafiksäkert sätt samt att den kan utföras enligt Mjölby kommuns avfallsföreskrifter.

Fortsatt arbete

Under planens granskningsskede ska ett antal utredningar utföras:

- Dagvattenutredning
- Trafikutredning
- Utredning av buller från tillkommande trafik och industriverksamhet
- Utredning av utomhusluft
- Fortsatt arkeologisk utredning och undersökning
- Geoteknisk utredning
- Förprojektering
- Skuggstudie
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

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 som en följd av oförutsedda händelser.

SAMRÅD	HÖST/VINTER 2022
Naturvärdesinventering	Höst 2022 (klar)
Trafikutredning	Höst 2022 (pågående)
Arkeologiska undersökningar	Vår 2023 (pågående)
Dagvattenutredning	Vinter 2022/Vår 2023
Bullerutredning	Vinter 2022/Vår 2023
Geoteknisk undersökning	Vår 2023
Utredning av luft utomhus	Vår 2023
Förprojektering	Vår 2023
Miljökonsekvensbeskrivning	Vår 2023
GRANSKNING	VÅR 2023
Detaljprojektering	Höst 2023
ANTAGANDE	ÅRSSKIFTET 2023/2024
LAGA KRAFT, tidigast	TIDIGT 2024
Ledningsomläggningar	Tidigt 2024
Utbyggnad gator och gc	2024
Utbyggnad verksamheter	Start sker inom genomförandetid

Genomförandetid

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

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

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

De allmänna ytor som anges i planen är:

- Omlagd kommunal gång- och cykelväg utmed delar av Svarvargatan och Hallevadsgatan
- Naturområde längs delar av Svarvargatan och Hallevadsgatan
- Naturområde med befintlig dagvattendamm i områdets nordöstra del

Kvartersmark

Exploatören ansvarar på motsvarande sätt för utbyggnad och skötsel av kvartersmark.

Detta kan inkludera:

- Iordningsställande av marker
- Hårdgörande av kör- och uppställningsytor
- Lokala gator och förbindelser inom kvartersmark
- Anläggande av ledningar från servispunkter på allmän yta
- Eventuella åtgärder för skydd eller annat ändamål inom den egna fastigheten

Teknisk försörjning

Nätbolagen ansvarar för underhåll och förnyelse av de allmänna ledningar som finns inom planområdet. Detta kan då ske med egen finansiering och/eller med kommunens respektive exploatörens finansiering.

Kommunen svarar för utbyggnad av eventuella nya ledningar för kommunalt vatten och avlopp samt dagvattenanläggning inom allmän platsmark inom området.

Ytterligare hantering av dagvatten bör utföras inom kvartersmark med lokalt omhändertagande med dammar och/eller eventuella andra fördröjningsmagasin samt infiltrationsanläggningar.

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

Befintliga ledningar kommer kan komma att behöva flyttas så att de i minsta möjliga mån korsar kvartersmark. Ledningsflyttarna bekostas av exploatören .

Lägen för eventuella nya ledningar samordnas lämpligen i gemensamma stråk längs med gator och dagvattenstråket.

Kända ledningar inkl. nätstationer som finns inom den planerade kvartersmarken inklusive befintliga Truckgatan visas i tabellen nedan med eventuell nu känt behov av åtgärd. Det åligger exploatören att göra upp med respektive ledningsägare om åtgärder.

Tabell 1. Ledningar inkl. nätstationer inom planerad kvartersmark.

Ledningstyp	Ägare	Preliminär åtgärd
Elledningar	MSE	Ledningar till omklädningsrum och klubbhus tas bort. Elledning till gatubelysning flyttas till ny GC-sträckning.
Starkström/f.d. högspänningsledning	Mjölby kraftnät	Ledningsrätt som kommer behöva upphävas.
Fiber och kopparservis	Skanova	Fiberledningar flyttas till ny GC-sträckning. Kopparservisen tas bort.
Fiber	Utsikts Bredband AB	Ligger kvar längs Truckgatan och planläggs med u-område.
VA och dagvattenledning	Mjölby kommun	Ligger kvar och planläggs med u-område.

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal tecknas när kommunen säljer mark till en exploatör som ska bebygga/utveckla marken. Markanvisningsavtalet fullföljs normalt genom ett köpeavtal, när villkoren i markanvisningsavtalet uppfyllts. Det viktigaste villkoret är att köparens föreslagna byggnader och anläggningar har bygglov efter att exploatören ansökt om detta innan ett köpeavtal kan tecknas. Andra tillstånd och förpliktelser kan krävas för att medge ett köp.

Markanvisningsavtalet ges en giltighet från några månader till ett par år för att medge exploatören tid för att planera, utreda, finna finansieringslösningar med mera inför ett förvärv. Tiden varierar med projektens komplexitet.

Ett optionsavtal har träffats med Toyota Material Handling AB för planområdets kvartersmark för utveckling av verksamheten.

Köpeavtal

Köpeavtal kommer att upprättas mellan exploatör och kommunen när erforderligt bygglov har beviljats . Kvartersmarken kan då antingen avstyckas

till en ny fastighet i exploatörens ägo eller fastighetsregleras till exploatörens befintliga angränsande fastighet.

Lantmäteriförrättningar krävs för avstyckning eller reglering av fastighetsgränser.

I köpeavtalet sätts upp som villkor att byggande ska vara påbörjat senast en viss tid från avtalstecknande. Om detta ej uppfylls återköps fastigheten.

Övriga avtal

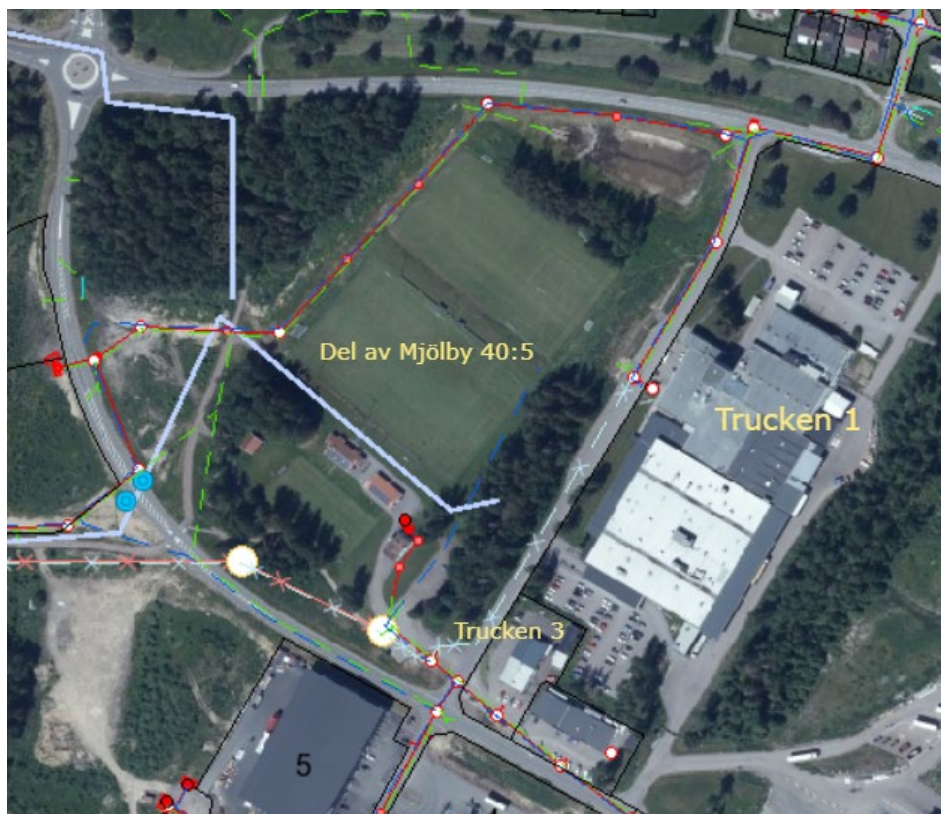
Del av Mjölby 40:5, idrottsanläggningen, nyttjas i dagsläget av en arrendator. Arrendena fortsätter att löpa tills kommunen säljer marken till exploatör.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Planområdet omfattar följande fastigheter:

Fastighet	Ägare
Del av Mjölby 40:5	Mjölby kommun



Figur 6. Kartbild med ingående fastigheter, rättigheter och VA-ledningar. De ljusblå linjerna är ledningsrätter till förmån MSE:s elledningar. Övriga är VA-ledningar.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning söks kontinuerligt när fastigheter köps in. Tredimensionell fastighetsbildning är inte aktuell.

Exploatören svarar för att ledningsrätter, servitut eller annan upplåtelseform ska upprättas eller överföras på den nya fastigheten/fastighetsdelen för ledningar på kommunal mark såsom för kommunala VA-, el-, fiber- och fjärrvärmeledningar. Detta sker lämpligen i samband med övriga fastighetsbildningsåtgärder.

Fastighetsbildning

Inga gemensamhetsanläggningar är föreslagna i planen. Om behov finns kan gemensamhetsanläggningar bildas senare.

Servitut

Vid behov kan servitut behöva bildas för eventuella bibehållande av infart från Truckgatan för fastigheten Trucken 3.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Möjlighet att bibehålla eller bilda ledningsrätt till förmån för ledningsägare ges inom på plankartan markerat u-område.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen bekostar detaljplanen, fastighetsbildning och tidiga övergripande undersökningar, utbyggnad av allmän plats, eventuella rivningar, eventuell avverkning. Kommunen bekostar även utbyggnad av allmän plats, omläggning av kommunala ledningar samt drift av allmän plats.

Exploatören bekostar bygglov, åtgärder på marken, kompletterande undersökningar, eventuella arkeologiska utgrävningar, lagfart samt åtgärder för befintliga eller nya ledningar inom kvartersmarken.

Anslutningsavgifter

Exploatören betalar anslutningsavgift för el, VA, fjärrvärme och fiber.

Undersökning – Behov av strategisk miljöbedömning

Vad är en undersökning? Vad är betydande miljöpåverkan?

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

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

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

Slutsats och ställningstagande

Planområdet är beläget i Lundby industriområde vid Lundbyvallen, ca 1,5 km från Mjölby centrum och avgränsas av Svarvargatan, Hallevadsgatan och Truckgatan. Området är ca 9 ha stort. I dagsläget är planområdets enda bebyggelse mindre byggnader som består av klubbhus, förråd, gym och omklädningsrum tillhörande idrottsverksamheten.

Den nya detaljplanen föreslår etablering av industri. Truckgatan övergår till kvartersmark för industri.

Planförslagets huvudsakliga påverkan avser framför allt riskfaktorer kopplade till användningen industri samt sociala värden då idrottsområdet Lundbyvallen omvandlas till kvartersmark för industri. Påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten, luft och buller kommer att utredas och redovisas under planens granskningsskede.

I samråd med Länsstyrelsen Östergötlands län gör kommunen den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen bedöms antas kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan. Motivet till ställningstagandet grundas på ovanstående beskrivning, den analys som redovisas i

miljöchecklistan samt från ett samrådsyttrande från Länsstyrelsen efter ett genomfört avgränsningssamråd. En miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför upprättas för "Detaljplan i Mjölby för del av Mjölby 40:5 (Lundbyvallen)"

Miljöchecklista - grund till strategisk miljöbedömning

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

Beskrivning av detaljplanen

Planens storlek och innehåll	Planområdet omfattar ca 9 hektar. Idrottsområdet och större delen av naturmarken som idag finns inom planområdet kommer omvandlas till kvartersmark med användning industri (J). I områdets norra del finns en dagvattendamm som enligt planförslaget förblir inom allmän platsmark, söder om denna finns ytterligare en dagvattendamm som planläggs inom kvartersmark. Större delen av Truckgatan som avgränsar området i öst omvandlas från allmän platsmark till kvartersmark. Befintlig gång- och cykelväg får en ny sträckning längs Svarvargatan och Hallevadsgatan. Fornlämningar inom områdets nordvästra del undersöks för borttagning. Detaljplanens syfte är att till skapa ny tomtmark för industriändamål inom Lundby industriområde.
Befintlig markanvändning	Planområdet består av ett idrottsområde och naturmark.

Kulturvärden

X	Byggnadsminnen, fornlämningar eller andra skyddade kulturmiljöer samt riksintressen.
Kommentar:	Inom planområdet finns 2 registrerade fornlämningar: en stensträng och en hålväg. En arkeologisk utredning etapp I och II har gjorts i området, då även ett boplatssläge upptäcktes. Utredningen genomfördes i samband med framtagande av befintlig detaljplan, området med fornlämningarna bevarades då inom naturmark. För att möjliggöra exploatering av planområdets nordvästra del behöver objekten undersökas vilket planeras genomföras under 2022-2023. Utredningen och förundersökningen utgör beslutsunderlag till länsstyrelsen inför prövning av tillstånd till ingrepp i fornlämningen, vilket behövs om området ska kunna exploateras.
X	Andra värdefulla kulturmiljöer, t.ex. känsliga landskapsavsnitt eller områden upptagna i kommunens kulturmiljöprogram.
Kommentar:	Intill idrottsplanerna finns en villa som är flyttad till platsen. Villan flyttades 1968 och utgjorde fram till dess Lundby Skattegård. Villan är utpekad i en kulturmiljöinventering som genomfördes av Mjölby kommun 2020 som "Bebyggelseområde med kulturhistoriskt värde", dock ej klassad som en särskilt värdefull byggnad.
Planens påverkan	
Beskrivning	Planområdet innehåller kända fornlämningar. För exploatering av nordvästra delen av planområdet krävs att ingrepp görs i dessa.

Detaljplan i Mjölby för Mjölby 40:5 (Lundbyvallen)
Samrådshandling

	<i>Länsstyrelsen prövar huruvida tillstånd att göra ingrepp i fornlämningen kan ges.</i> <i>Villan som finns på platsen har ett mindre kulturhistoriskt värde. Huruvida villan kan flyttas ska undersökas under planarbetet.</i>
--	--

Naturvärden

	Skyddad natur, t.ex. Natura 2000-områden, naturreservat, biotopskyddsområden och riksintressen
Kommentar:	<i>Ingen skyddad natur berörs.</i>
	Strandskyddszoner
Kommentar:	<i>Det finns två dagvattendammar samt ett öppet dike inom planområdet. En naturvärdesinventering har tagits fram inför samråd och naturvärdesobjekt 2 som inbegriper dammen bedöms ha ett visst biotopvärde men inget formellt skydd.</i>
	Övrig värdefull natur, t.ex. objekt i kommunens naturvårdsprogram
Kommentar:	<i>Ingen övrig värdefull natur berörs.</i>
X	Fridlysta eller rödlistade växt- eller djurarter
Kommentar:	<i>Blåsippa som är fridlyst har inventerats i det större nordvästliga skogsområdet (naturvärdesobjekt 3) och i det sydöstligt belägna skogsområdet (naturvärdesobjekt 1) vid Truckgatan. Den rödlistade arten svinrot finns i det större skogsområdet i nordvästra delen av planområdet (naturvärdesobjekt3).</i>
	Vattenområden klassade som vattenförekomster av vattenmyndigheten
Kommentar:	<i>Inga vattenförekomster finns inom planområdet.</i>
	Viktiga spridningssamband mellan de naturtyper som förekommer
Kommentar:	<i>Inga kända spridningssamband berörs.</i>
Planens påverkan	
	Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna naturvärden.
Beskrivning	<i>Planförslaget påverkar en större mängd blåsippor som är fridlysta och svinrot som är rödlistad. En större del av planområdets naturområden med vuxen vegetation försvinner i och med planförslaget.</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 består idag av ett idrottsområde samt naturmark. I samband med genomförande av detaljplanen kommer idrottsområdet att omvandlas till kvartersmark, industri.</i> <i>Idrottsområdet består av två stora fotbollsplaner och en mindre samt tillhörande lokaler för samling, omklädning, gym och förråd. Fotbollsföreningen Mjölby Södra IF har arrendeavtal på Lundbyvallen till 2023. Flytten av fotbollsplanerna berör även klubben Mjölby Turabdin FC enligt behovsbeskrivning från kultur- och fritid, KS/2021:3. För att planläggning och försäljning av marken ska vara möjlig behöver fotbollsplanerna ersättas alternativt föreningarna inrymmas på annan plats.</i> <i>Två etapper av Östgötaleden har utgångspunkt från Södragården vid Lundbyvallen inom planområdet. Sträckningen för Östgötaleden kommer i samband med planläggning behöva ändras.</i> <i>Motionsspår har funnits inom området men har i samband med tidigare exploatering flyttats.</i> <i>Naturområdet bedöms utifrån storlek, tillgänglighet samt innehåll ha ett litet värde för lek och rekreation.</i>
	Tysta områden
Kommentar:	<i>Inga tysta områden finns i eller vid planområdet.</i>
X	Mötesplatser
Kommentar:	<i>Idrottsområdet har ett måttligt till stort socialt värde som mötesplats och för ett aktivt föreningsliv.</i>
Planens påverkan	
	Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna sociala värdena.
Beskrivning	<i>Planförslaget innebär att idrottsområdet samt naturområdet omvandlas till kvartersmark för industri. Genomförandet av detaljplanen har således en måttlig till stor negativ inverkan på sociala värden då en lokal förening med förankring på platsen behöver flyttas.</i>

Materiella värden

	Vattenskyddsområde (7 kap. 21- 22 §§ MB; SFS 1998:1252; Skyddad natur)
Kommentar:	<i>Inget vattenskyddsområde berörs.</i>
	Jord- och skogsbruk (3 kap 4 § MB)
Kommentar:	<i>Ingen jord- eller skogsbruksmark berörs.</i>
	Riksintresse för fyndigheter av ämnen eller material (3 kap 7 § MB)
Kommentar:	<i>Inget riksintresse berörs.</i>
	Riksintresse för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering (3 kap 8 § MB)
Kommentar:	<i>Inget riksintresse berörs.</i>
	Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 8 § MB)
Kommentar:	<i>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.</i>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna materiella värdena.	
Beskrivning	<i>Detaljplanen bedöms inte påverka materiella värden eller ovan nämnda riksintressen.</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>Befintlig dagvattendamm är dimensionerad för att samla vatten vid extremregn utifrån nuvarande markanvändning i området. En dagvattenutredning behöver tas fram för att utreda hur föreslagen förändring av markanvändning, med en stor andel hårdgjorda ytor, påverkar möjligheten att omhänderta dagvatten. Risker för</i>

Detaljplan i Mjölby för Mjölby 40:5 (Lundbyvallen)
Samrådshandling

	översvämning och stående vatten kommer att bedömas i kommande dagvattenutredning och eventuella skyddsbestämmelser förs in i planen i granskningsskedet. Risken för ras och skred bedöms i kommande geotekniskt utredning. Området bedöms i övrigt inte vara utsatt för extrema naturhändelser.
X	Olyckor (t.ex. farliga anläggningar, farligt gods, brand, trafikolycka inkl. tåg- och flygolycka)
Kommentar:	Toyota har tidigare varit klassad som seveso-anläggning pga. användning av och innehav av gasol. Gasoltuben är numera borttagen. I planområdets närhet, ca 70 m från plangräns, finns en biogasanläggning som ägs av Tekniska verken. Riskområdet är 15 meter från anläggningens gastanker. För gasutsläpp är riskområdet 9 meter. Avstånden mellan planområdet och biogasanläggningen är större än riskavstånden och påverkar således inte detaljplanen.
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:	Framtida miljöfarliga verksamheters påverkan på yttre miljöer prövas genom tillstånd eller anmälan enligt miljöbalken. Det finns inga kända föroreningar inom området eller i områdets närhet. Närmaste kända område med förorenad mark är en skrot och en tidigare träförädlingsanläggning som inte bedöms påverka planområdet pga. avståndet. Markanvändningen inom planområdet är idrottsanläggning med gräsplaner samt natur och innan dess skogs- och jordbruksmark. Omgivande mark är detaljplanelagt. Bullerpåverkan på närliggande bostäder från den tillkommande trafiken samt industribuller kommer att utredas fram till granskningsskedet. En miljökonsekvensbeskrivning kommer att behöva tas fram som behandlar miljö kvalitetsnormer för buller, luft och vatten.
X	Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft
Kommentar:	Planen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, men frågan ska utredas i en miljökonsekvensbeskrivning till granskningsskedet.
X	Miljö kvalitetsnorm för vatten
Kommentar:	Vattnets föroreningsbelastning kommer att utredas i samband med dagvattenutredningen och redovisas under granskningsskedet.

Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna riskerna för människors hälsa och för miljön.	
Beskrivning	<i>Området bedöms inte vara särskilt utsatt för extrema naturhändelser. Hänsyn tas till risk för höga vattenflöden p.g.a. hårdgöring av marken vid kommande dimensionering av dagvattenanläggningar samt höjdsättning och rekommenderade golvnivåer. I kommande utredningar ska även risk för påverkan på miljö kvalitetsnorm för vatten, luft och buller utredas.</i> <i>Planförslaget bedöms sammantaget ha måttlig påverkan på risker för människors hälsa och 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	Planförslagets påverkan avser sociala värden då idrottsområdet och naturmarken omvandlas till kvartersmark. Påverkan på miljökvalitetsnorm för vatten, luft och buller kommer att utredas under planens granskningsskede. Risk för påverkan på naturvärden bedöms måttlig då planen påverkar skyddad natur i form av den fridlysta blåsippan respektive den rödlistade svinroten samt att stora delar av befintliga naturområden med påtagliga och vissa naturvärden försvinner och blir industrimark.			
Kan planens omfattning medföra betydande miljöpåverkan?				
Kan möjliga effekter till följd av planen föranleda att allmänhetens behov av information är betydande?				
Beskrivning	Planläggningen innebär att ett idrottsområde omvandlas till kvartersmark, vilket innebär att allmänhetens behov av information är viktig. Kommunen för dialog med föreningarna som idag arrenderar			

Detaljplan i Mjölby för Mjölby 40:5 (Lundbyvallen)
Samrådshandling

	<i>och nyttjar idrottsområdet. Traditionellt samråd och granskning kommer att genomföras där allmänheten och övriga berörda parter får yttra sig.</i>
I vilken utsträckning har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan?	
Beskrivning	<i>Planförslaget påverkar inte några kommunala eller regionala planers miljöpåverkan.</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>Planen innebär ändrad markanvändning från idrottsverksamhet till dominerande industri. Flytten av fotbollsplanerna innebär en påverkan på allmänhetens tillgång till rekreationsytor, men flytten av fotbollsplanerna skapar ett mer enhetligt industri- och verksamhetsområde i denna del av Mjölby. Planförslagets påverkan på natur, tillgången till idrottsverksamhet samt risker kopplade till dagvatten, luft, trafik och buller ska utredas vidare inför granskning. I samråd med länsstyrelsen ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.</i> <i>Behovsbedömningen har upprättats av planarkitekt Marika Tano och reviderats av planarkitekt Maria Högberg.</i> <i>Arbetet har skett i samarbete med: Jenny Asp Andersson, miljöchef, Anna Carpholm, kommunekolog och Johan Mårtensson, brandinspektör Mjölby kommun.</i>	

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplan

Arkeologisk utredning etapp 1 och 2 samt arkeologisk förundersökning, Rapport 2012:7, Östergötlands museum Avdelningen för arkeologi och byggnadsvård.

Naturvärdesinventering för detaljplan i Mjölby för del av Mjölby 40:5 (Lundbyvallen) Mjölby kommun, EnviroPlanning AB, 2022-09-09

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för Mjölby kommun (antagen 2011)

Medverkande tjänstemän

Marika Tano, planarkitekt och projektledare för planprocessen

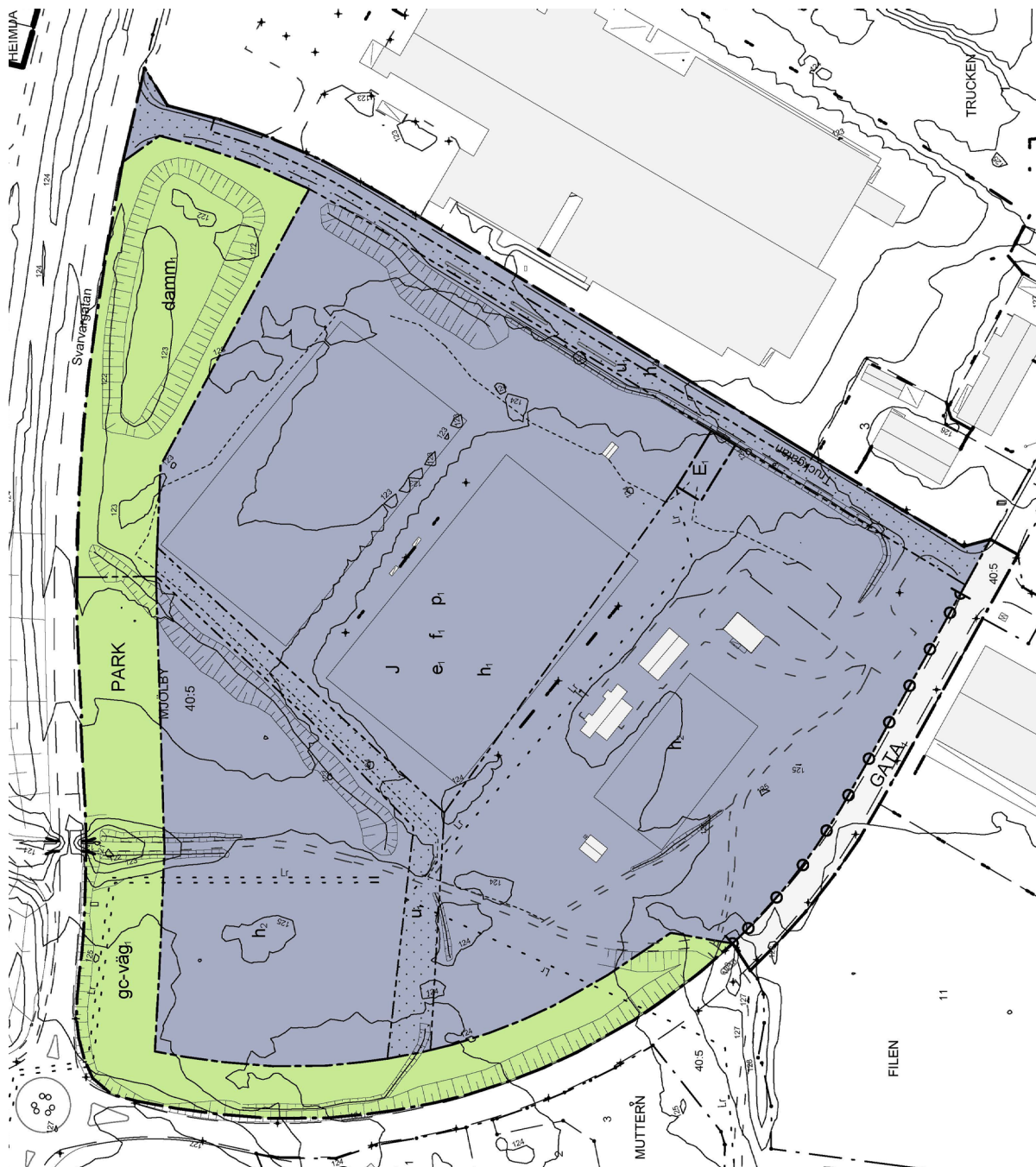
Maria Högberg, planarkitekt

Ketil Kindestam, mark- och exploateringsingenjör

Albert Lindgren, mark- och exploateringsingenjör

har tillsammans med berörda kommunala förvaltningar tagit fram planförslaget.

Plankarta



Planbestämmelser

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

	Huvudgata
	Park

Kvartersmark

	Transformatoranläggning
	Industri

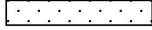
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

damm _i	Damm för fördröjning av dagvatten, 4 kap. 5 § 2 pt. PBL
göc-väg _i	Gång- och cykelväg, 4 kap. 5 § 2 pt. PBL

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande, 4 kap. 5 § 1 och 3 pt. PBL

	Marken får inte försees med byggnad
---	-------------------------------------

Höjd på byggnadsverk

h ₁	Högsta nockhöjd är 30 meter, 4 kap. 16 § PBL
h ₂	Högsta nockhöjd är 15 meter, 4 kap. 16 § PBL

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u _i	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 § PBL
----------------	--

Placering

p _i	Byggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns, 4 kap. 16 § PBL
----------------	--

Stängsel, utfart och annan utgång

	Utfartsförbud, 4 kap. 9 § PBL
---	-------------------------------

Utformning

f _i	Skylt får inte placeras på tak. Skyltpelare får ha en högsta höjd av 16 meter. Bildväxlande elektronisk reklam ej tillåten, 4 kap. 16 § PBL
----------------	---

Utnyttjandegrad

e _i	Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet, 4 kap. 16 § PBL
----------------	--

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK OCH ALLMÄN PLATSMARK

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. 4 kap. 21 § PBL



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