



Handläggare  
Maria Högberg  
Tel. 010-234 64 21

## Detaljplan i Mantorp för del av Veta 6:1 m.fl. (Magasinet) Samrådsredogörelse

---

Planens syfte är att inför försäljning, fastställa fastighetsgräns för magasinsbyggnaden, samt att göra parkerings- och naturytor planenliga. Planen fastställer även behovet av varsamhetsbestämmelsen q för magasinet.

### Samråd om planförslaget

Plansamråd genomfördes under tiden 6 september – 18 oktober 2021. Planförslaget har remitterats till berörda myndigheter och organisationer enligt sändlista samt grannar enligt fastighetsförteckning upprättad 27 augusti 2021.

Planen kungjordes i Corren lördagen den 4 september 2021.

### Samrådshandlingar

- Detaljplaneekarta i skala 1:500 (A1) med tillhörande bestämmelser, daterad augusti 2021.
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Grundkarta

## Inkomna yttranden

Totalt har 11 yttranden inkommit enligt nedan:

	Inkommande datum	Synpunkter	Inga synpunkter	Sid
<b>Myndigheter</b>				
Länsstyrelsen Östergötland	2021-10-15	X		2
Lantmäterimyndigheten	2021-10-14	X		4
Trafikverket	2021-10-15		X	
<b>Kommunala nämnder/kontor samt bolag och övriga organisationer</b>				
Miljönämnden	2021-10-04		X	
Service och teknikförvaltningen	2021-10-15	X		5
LRF	2021-09-20		X	
Hyresgästföreningen	2021-09-20		X	
Vattenfall Eldistribution	2021-09-06		X	
PostNord	2021-10-05	X		5
Östgötatrafiken	2021-10-01	X		7
Mark- och exploateringskontoret, Kommunstyrelsens förvaltning	2021-09-16	X		
<b>Privatpersoner</b>				
-				

### Myndigheter

Nedan redovisas de yttranden som innehåller synpunkter samt kommunens kommentarer till synpunkterna.

### Länsstyrelsen Östergötland

Syftet med planförslaget är att ändra gränser och tillägg av mark så att markområdena blir planenliga i sin helhet. Planområdet är beläget söder om Magasinsvägen och norr om stationen och spårområdet i Mantorp. Fastigheterna ägs av Mjölby kommun som har driften för marken som består av parkering och natur. Eftersom marken inte används för järnvägsändamål utan som parkering, ska marken i denna detaljplan planläggas som parkering samt natur. Kommunen har sålt magasinsbyggnaden och den avses användas för trädgårdsrelaterad handel och det blir möjligt att ha kontor eller personalrum på vinden. Byggnaden är en värdefull kulturhistorisk byggnad och får bestämmelser som säkerställer att byggnaden inte förvanskas eller rivs. Planförslaget innebär att ingen ny bebyggelse kommer upprättas och befintlig parkering väster och söder om magasinet kommer vara kvar. Korsmarken gör att fastighetsägarna kan tillgänglighetsgöra godshantering och ramp eller hissfunktion för rörelsehindrade till entréplan.

Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med översiktsplanen och att ingen miljöbedömning behövs, Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

## **Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

## **Motiv för bedömningen**

### **Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§**

#### **Riksintressen**

Planförslaget bedöms inte påverka något av berörda riksintressen. Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvarets militära del – Påverkansområden (FM stoppområde för höga objekt omkring Malmens flygplats) samt riksintresse för kommunikationsanläggningar - framtida järnväg (utpekad korridor för Götalandsbanan Linköping-Borås). Planområdet angränsar även till riksintresseanläggningar för kommunikation - befintlig järnväg (stambanan mellan Linköping och Mjölby).

### **Råd enligt 2 kap. PBL**

#### **Kulturmiljö**

Det befintliga magasinet föreslås skyddas med q, rivningsförbud samt angivet takmaterial. Det kan övervägas om något mer förtydligande behövs kring vilka av byggandens egenskaper som är skyddsvärda. Länsstyrelsen är positiv till att kommunen arbetar för att hitta ökade möjligheter till nyttjande av byggnaden.

#### **Klimatanpassning**

Länsstyrelsen delar bedömningen om att planförslaget inte bidrar till någon utökad mängd av dagvatten. Det kan övervägas om klimatanpassningsåtgärder kan integreras i planförslaget som tillför ekosystemtjänster och tar hand om kraftiga skyfall. Länsstyrelsen noterar att det inom Trafikverkets anläggning, precis öster om planområdet, finns en större lågpunkt med finkorniga jordarter.

#### **Tillgänglighet och användbarhet**

Det kan övervägas att i planförslaget peka ut var olika typer av cyklar kommer kunna parkeras så nära naturliga målpunkter som möjligt. Det kan framgå om det är möjligt att ladda elbilar i närheten eller om sådan möjlighet planeras. Länsstyrelsen ser positivt på kommunens utformade följebrev som hänvisar till planhandlingarna med QR kod för att tillgängliggöra för flera.

#### **Vatten**

Planbeskrivningen bör kompletteras med vilka vattenförekomster som är påverkade av planen, med vattenförekomstens namn och ID, hur vattenförekomsten är klassad i dag samt vilken påverkan är. Då det är lämpligheten för parkeringsyta som omprövas finns det skäl att undersöka möjligheterna för att förbättra statusen och skydda recipienten genom ökad rening av dagvattnet från parkeringsytorna, exempelvis filterlösningar eller andra lösningar i anslutning till recipienten. Det bör tillföras till planbeskrivningen att det under planområdet finns en sand och grusförekomst, en dricksvattenförekomst som kallas Mantorp.

**Byggnadskontorets kommentar:****Kulturmiljö**

*Byggnadskontoret förtydligar på vilket sätt magasinsbyggnaden är skyddsvärd i planbeskrivningen.*

**Klimatanpassning**

*Byggnadskontoret kompletterar med information kring planområdets koppling till ekosystemtjänster där särskilt trädalléer och naturområdet i väster har betydelse för klimatanpassning. Vi tittar även vidare på den lågpunkt Länsstyrelsen nämner.*

**Tillgänglighet och användbarhet**

*Byggnadskontoret lägger till en beskrivning om cykelparkering i närområdet. Laddningsstolpar för elbilar finns inte i kommunens regi vid stationsområdet. Kommunen håller på att ta fram en strategi för laddinfrastruktur men vi har inget konkret kopplat till aktuell plan.*

**Vatten**

*Byggnadskontoret kompletterar med vattenförekomster, dess namn och ID samt klassning och planens påverkan på dessa vattenförekomster. Vi ser även över frågan om och hur recipienten kan skyddas och renas från dagvatten som rinner över och från parkeringsytor. Information om vattenförekomsten "Mantorps" läggs till.*

**Lantmäterimyndigheten**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-06-21 och 2021-09-02) har följande noterats:

**Kommentarer****PLANKARTA**

Administrativa bestämmelser saknas i planbestämmelserna i kartan. Planbestämmelserna bör kompletteras med dessa bestämmelser och genomförandetiden bör framgå under bestämmelserna. Här kan även huvudmannskapet framgå för tydlighetens skull. Användningsgränsen mellan användningen NATUR och P-PLATS kan med fördel förtydligas, det ser ut som höjdkurvan sammanfaller med användningsgränsen vilket gör det svårt att utskilja vad som är vad. Lika så området som är utlagt med prick mark kan med fördel förtydligas då det är svårt att se vart det är beläget.

**PLANBESKRIVNING**

Planbeskrivningen kan förtydligas med information om den pågående förrättningen som finns hos Lantmäteriet, samt om det avses genomföras en fastighetsregling mellan fastigheterna Veta 6:1 och Veta 4:4. Det bör även framgå vem som tar initiativ till och bekostar framtida fastighetsbildning. De inlösenregler som kan aktualiseras gällande allmän plats på fastighet som inte ägs av kommunen bör beskrivas så att det framgår att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

**Byggnadskontorets kommentar:**

## Plankarta

*Byggnadskontoret lägger till administrativa bestämmelser, genomförandetid samt huvudmannskapet i plankartan. Gränsen mellan naturmarken och parkeringen i väster är ritad efter inmätt asfaltskant, det är ingen höjdkurva där. Prickmarkens tydlighet ses över.*

## Planbeskrivning

*Byggnadskontoret förtydligar informationen kring den pågående förrättningen avseende Magasinet och hur en fastighetsreglering kommer ske, vem som bekostar och tar initiativet av fastighetsbildningen.*

*Fastighetsreglering mellan del av Veta 6:1 (ägare Trafikverket) och del av Viby-Olofstorp 4:4, ej Veta 4:4, (ägare Mjölby kommun)*

**Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.****Service och teknikförvaltningen**

Service- och teknikförvaltningen avdelningen VA och avfall har inga synpunkter. Gata/park avdelningen framför följande:

- Planbeskrivningen bör ändras på sid 12-13, det är inte gång- och cykelbana på Magasinsvägen utan enbart gångbana.
- Vi vill även trycka på att de allmänna parkeringsplatserna kring Mantorp resecentrum i vanliga fall har mycket hög beläggning och att det är viktigt att de parkeringsplatser som behövs för butiken tillhandahålls inne på tomten enligt det avtal som är skrivet.
- Alla träd som finns syns inte i plankartan. Trädraden borde bli biotopskyddad i och med upprättande av detaljplanen. Bör beskrivas under naturvärden.

Service- och teknikförvaltningen

**Byggnadskontorets kommentar:**

*Byggnadskontoret ändrar att det enbart är en gångbana och inte gång- och cykelbana längs Magasinsvägen.*

*Beskrivningen om butikens parkeringsbehov ses över i planbeskrivningen och förtydligas.*

*Byggnadskontoret beställer en inmätning av de träd som saknas i grundkartan. Beskrivning av trädens biotopskydd införs i planbeskrivningen. Byggnadskontoret ändrar även den norra plangränsen så att träden direkt väster om magasinsbyggnaden också inkluderas i planen och blir en biotopskyddad trädallé.*

**PostNord**

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på [utdelningsforbattringar@postnord.com](mailto:utdelningsforbattringar@postnord.com) för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

**Byggnadskontorets kommentar:**

*Synpunkten noteras.*

## Östgötatrafiken

### Yttrande över förslag till detaljplan i Mantorp för Veta 6:1 m.fl. (Magasinet)

#### Allmänt

Mjölby kommun har översänt förslag till detaljplan för Veta 6:1 m.fl. i Mantorp, Mjölby kommun, på remiss till Östgötatrafiken. Syftet med planen är att justera gränser mot magasinsbyggnaden för att friställa dess mark som egen fastighet inför försäljning för handelsverksamhet. Planen syftar dessutom till att fastställa att marken utanför magasinstiten planläggs som P-plats. Kommunen önskar yttrande senast 2021-09-18. AB Östgötatrafiken har tagit del av rubricerad remiss och tackar för möjligheten att lämna yttrande.

#### Detaljplan för Veta 6:1 m.fl.

Föreslagen detaljplan ligger i direkt anslutning till Mantorps station vid vilken Östgötatrafiken har en omfattande verksamhet, främst i form av Östgötapendeln. Stationen är en mycket viktig del i pendeltågssystemet i Östergötland, och har en hög frekventering av på- och avstigande.

- Den försäljning av Magasinet som planen syftar till att möjliggöra torde innebära att en form av handelsverksamhet inrättas i lokalen. Såsom planen är utformad ser inte Östgötatrafiken att en sådan verksamhet kommer ha någon negativ inverkan på Östgötatrafikens verksamhet på stationsområdet, eller för de kollektivtrafikresenärer som ska ta sig till och från stationen. Östgötatrafiken ser snarare det som positivt med en verksamhet i området som bidrar till ökad attraktivitet och utökade centrumfunktioner i anslutning till Mantorp station.
- Planen syftar även till att fastslå att markanvändningen väster om magasinet skall vara P-plats, något som marken de facto används till redan idag. Marken där parkeringen finns är i nuläget planlagd som prickmark. Östgötatrafiken uppfattar planläggningen som P-plats som mycket positiv då detta säkerställer att det finns goda möjligheter till pendlarparkering i anslutning till Mantorps station även framledes.

#### Byggnadskontorets kommentar:

*Byggnadskontoret noterar Östgötatrafikens positiva inställning till magasinets nya verksamhet och detaljplanen.*

## Mark och exploateringskontoret, Kommunstyrelsens förvaltning

Planändring görs för att tillgodose formaliakrav från Lantmäteriet för att möjliggöra avstyckning av tomt för magasinsbyggnad i Mantorp. Även kulturvärde regleras i plan och kan kvarstå, men jag ser nu att ni utökat skyddet med rivningsförbud och gjort låsande tolkningar om material.

Mjölby kommun övertog byggnaden från Trafikverket i samband med större fastighetsreglering 2013. Byggnaden var i uselt skick och fastighetskontoret har lagt ned 356 734 kr på målning och renovering, utan att reparera taket. Ansökan om bidrag för takreparation motsvarande anbud på 594 000 kr från Takskifferspecialisten AB i Grythyttan lämnades till Länsstyrelsen 2014, men avslogs. Reparation av stenskiffertak har därför inte utförts och bedöms heller inte vara ekonomiskt försvarbart för en ekonomibyggnad utan egentlig funktion.

Rivningsförbud bör därför utgå och tolkning av karaktärsdrag mildras till att byggnadens tak, fönster och fasader ska vara utfört i tidstypiska material. För tak innebär det stenskiffer, tegel eller bandplåt. För fönster

innebär det spröjs i trä och fasad i trä där nuvarande panel är liggande, men att det lika gärna kan vara stående träpanel med locklist.

Håkan Sylvan, exploateringsingenjör

Tillägg: Ny kalkyl visar att byte av skiffertak väntas kosta 930 000 kr, 36% dyrare än tegeltak.

**Byggnadskontorets kommentar:**

*Byggnadskontoret har inför granskning fört diskussioner kring q-bestämmelsen. I granskningsförslaget återgår innebörden av q till samma innebörd som bestämdes i den tidigare detaljplanen, dvs att byggnadens yttre karaktärsdrag ska bevaras, däribland ett tidstypiskt takmaterial. Bestämmelse om röningskydd kvarstår för att förtydliga magasinets kulturhistoriska värde på platsen invid tågstationen i Mantorp. Att byta/renovera tak är en stor kostnadsfråga som befintlig och kommande fastighetsägare ska vara beredda på oavsett takmaterial.*

Maria Högberg  
Planarkitekt