



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Mjölby 40:6 m.fl.

Mjölby, Mjölby kommun

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

<http://boverket.se/sv/samhallsplanering/kommunal-planering/detaljplanering/>

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A2 i skala 1:1000
- Planbeskrivning och behov av strategisk miljöbedömning
- Grundkarta och fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundar sig på följande underlag:

- Geoteknisk utredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Trafikbullerutredning
- Naturvärdesinventering
- Bedömning av naturvärden
- Dagvattenutredning
- Dagvattenutredning MKN
- Skuggstudie

Granskning pågår till och med den 11 maj 2020. Under granskningstiden 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.

Marika Tano, telefon 0142-859 62,
e-post marika.tano@mjolby.se

Synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen till Byggnads- och räddningsnämnden, 595 80 Mjölby eller byggnad@mjolby.se senast måndagen den 11 maj 2020. 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 har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med utökat förfarande.

Planen befinner sig i samrådskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.



Sammanfattning

För att tillgodose det ökade behovet av vård- och omsorgsplatser avser Mjölby kommun att uppföra ett nytt vårdboende. Vårdboendet beräknas inrymma ca 80 vårbostäder och uppföras i fyra våningar. Parkering för verksamheten kommer samutnyttjas med bland annat Lundbybadet i angränsande fastighet. För att tillgodose tillgängligheten till Svartån föreslås en passage mellan det planerade vårdboendet och Lundbybadet.

Planens syfte är att möjliggöra markanvändning för uppförande av ett vårdboende på del av fastigheten Mjölby 40:6 samt del av Badet 1. Detaljplanen innebär ett avsteg från översiktsplanen för Mjölby kommun 2011. Detaljplanen är förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Någon betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå som en följd av planen.

Byggnadskontoret

Marika Tano

Planarkitekt

Innehåll

OM DETALJPLANEN	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	2
DETALJPLANENS HANDLINGAR	2
DETALJPLANEPROCESS OCH TIDPLAN	3
SAMMANFATTNING.....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
BAKGRUND	6
PLANENS SYFTE OCH MÅL.....	6
PLANFÖRFARANDE.....	6
PLANDATA.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
ÖVERSIKTLIGA PLANER	7
GÄLLANDE DETALJPLANER	7
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT.....	8
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN	8
MILJÖBEDÖMNING	9
DETALJPLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR	10
BEBYGGELSE.....	10
KULTURMILJÖ OCH ARKEOLOGI	14
NATURMILJÖ.....	14
INVERKAN PÅ MILJÖN OCH RISKFAKTORER	16
OFFENTLIG OCH SOCIAL SERVICE	20
GATOR OCH TRAFIK.....	21
TEKNISK FÖRSÖRJNING	22
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	24
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	24
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	25
EKONOMISKA FRÅGOR	25
UNDERSÖKNING – BEHOV AV STRATEGISK	
MILJÖBEDÖMNING.....	26
VAD ÄR EN UNDERSÖKNING? VAD ÄR BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN?	26
SLUTSATS OCH STÄLLNINGSTAGANDE.....	26
MILJÖCHECKLISTA - GRUND TILL STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING.....	26
ÖVRIGT	33
REFERENSER.....	33
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	33
PLANKARTA.....	34
PLANBESTÄMMELSER.....	35

Planens syfte och huvuddrag

Bakgrund

Den demografiska utvecklingen i landet och i kommunen visar på en stor ökning av äldre efter år 2020. För att tillgodose det ökade behovet av vård- och omsorgsplatser avser Mjölby kommun att uppföra ett nytt vårdboende.

Planområdet är centralt belägen i Mjölby med god tillgänglighet och goda förutsättningar för verksamheten. I dagsläget utgörs planområdet av parkmark med en gång- och cykelväg som leder till Lundbybadet. Planförslaget innebär ett avsteg från gällande översiktsplanen för Mjölby kommun 2011.

Planens syfte och mål

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra markanvändning för uppförande av ett vårdboende på del av fastigheterna Mjölby 40:6 samt Badet 1.

Målet med planen är att tillgodose kommunens behov av vårdplatser genom att möjliggöra för uppförande av ett nytt vårdboende.

Planförfarande

Detaljplanen tas fram enligt utökat förfarande, PBL 2010:900, då den bedöms vara av stort allmänt intresse samt att den innebär ett avsteg från kommunens översiktsplan.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Lundbyområdet i Mjölby, öst om Smålandsvägen i anslutning till Folkparksgatan. Öst om planområdet ligger Lundbybadet. Söder om planområdet finns ett befintligt bostadsområde med flerbostadshus.

Areal

Total areal för planområdet är ca 6600 m².

Markägoförhållanden

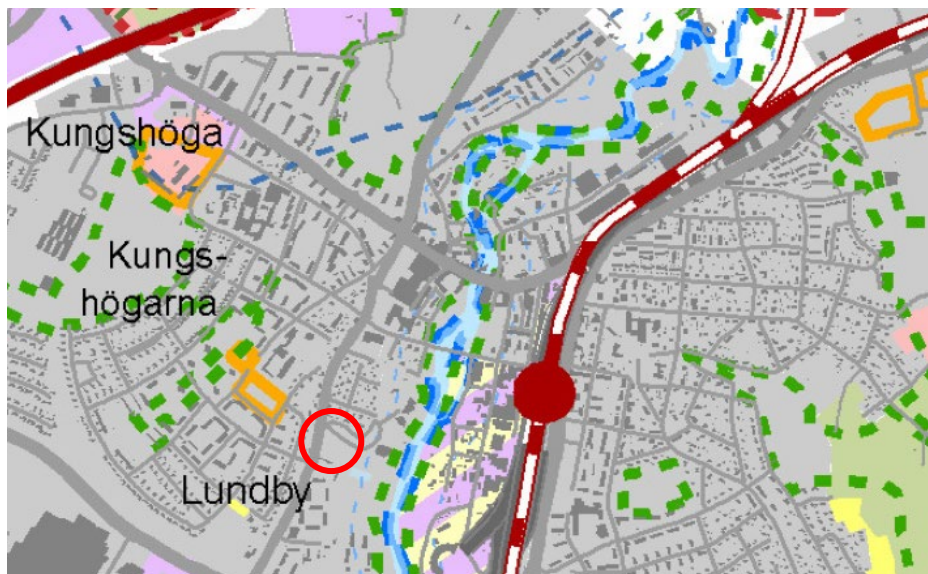
Marken inom planområdet ägs av Mjölby kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I den befintliga översiktsplanen för Mjölby kommun, antagen år 2011, är planområdet utpekad som pågående markanvändning och inte som ett utvecklingsområde.

Ändringen av detaljplanen bedöms göra ett avsteg från översiktsplanen eftersom användningen vård är ett nytt element inom planområdet. Det bedöms dock inte medföra någon negativ inverkan på översiktsplanens inriktning och inte heller på områdets utveckling. Avsteget bedöms vara godtagbart med hänsyn till Mjölbys utveckling och behovet av vårdplatser.

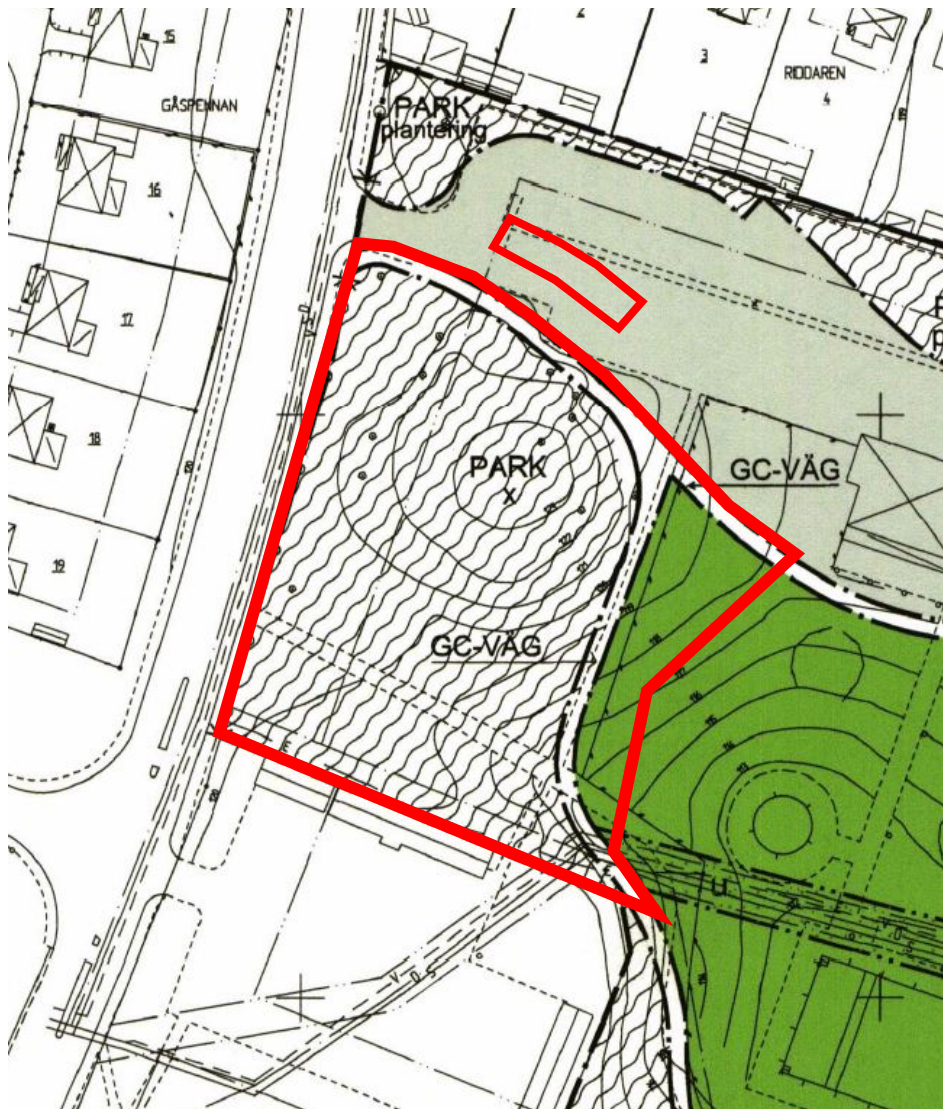


Utsnitt ur kommunens översiktsplan för Mjölby tätort 2011. Planområdets läge är markerat med klarröd cirkel.

Gällande detaljplaner

Föreslaget planområde är en del av en större befintlig detaljplan för kv Riddaren i Mjölby, antagen år 2003. Syftet med den gällande detaljplanen är att möjliggöra nybyggnad av en badanläggning. Området är utbyggt i enlighet med detaljplanen.

Planområdet för vårdboendet är beläget inom områden med användningsbestämmelser för allmän platsmark park (PARK), gång- och cykelväg (GC-VÄG), parkering (P-PLATS) samt kvartersmark för utomhusbad och badanläggning (N1).



Utsnitt ur gällande detaljplan för kv Riddaren, antagen 2003. Aktuell planområde inom röd linje.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 25 oktober 2017 att ge Byggnads- och räddningstjänstnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för uppförande av ett vårdboende. Därefter beslutade Byggnads- och räddningstjänstnämnden 20 november 2017 att uppdra Byggnadskontoret att upprätta förslag till detaljplan.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens bestämmelser om hushållning med mark- och vattenområden samt om miljö kvalitetsnormer.

3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden

I 3 kapitlet 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, försvåra tillkomst, utvinning eller utnyttjande av sådan anläggning.

Planområdet omfattas av två riksintressen för totalförsvaret. Riksintressena som omfattas är "Stoppområde höga objekt flygfält (Malmslätt flygfält)" och "Influensområde luftrum (Malmslätt respektive Karlsborg flygfält)". Inom ovan nämnda områden föreligger restriktioner för höga objekt. Som höga objekt räknas, inom samlad bebyggelse, byggnader och andra byggnadsverk över 45 meter från marknivån. Detaljplanen bedöms inte påverka dessa riksintressen.

Planområdet berör i övrigt ej något riksintresse enligt kapitel 3 i miljöbalken.

Kapitel 4 i miljöbalken

4 kapitlet behandlas särskilt värdefulla områden, som bör skyddas med hänsyn till sina kultur- och naturvärden. Planområdet berör inget särskilt värdefullt område enligt kapitel 4 i miljöbalken.

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. Planen bedöms inte överskrida några miljökvalitetsnormer.

Miljöbedömning

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11,12 §§ bedöms därför inte behöva upprättas.

Detaljplanens förutsättningar

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns det i dagsläget ingen bebyggelse. I direkt angränsning till planområdets östra sida ligger Lundbybadets anläggning. Söder om planområdet inom fastigheten Storgården 1 finns det ett bostadsområde med flerbostadshus. Väst och norr om planområdet finns det småhusbebyggelse med friliggande villor.

Ny bebyggelse

Planförslaget medger uppförande av ett vårdboende med ennockhöjd om 140 meter över nollplanet vilket motsvarar en total byggnadshöjd om ca 20 meter med Smålandsvägens höjd som utgångspunkt. Vårdboendet får uppföras med en byggnadsarea om 2100 m². Utav angiven byggnadsarea får mindre byggnader och skärmtak uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 200 m².

Föreslagen byggnad för vårdboende beräknas inrymma cirka 80 lägenheter fördelat på tre boendepplan samt ett entréplan med bland annat entréhall, konferensrum och personallokaler. Byggnaden föreslås utformas med tre vingar som möts i en kärna. Två av vingarna sträcker sig utmed Smålandsvägen och den tredje mot Lundbybadets anläggning. Byggnadens kärna som binder samman vingarna föreslås fungera dels som entré men även för gemensamma och sociala ändamål. För att komplettera utemiljön i markplan föreslås en takterrass på byggnadens östra vinge.

Byggnaden föreslås utformas med en tydlig gårdssida i söderläge som vänder sig mot Lundbybadet och Svartån samt en tydlig entrésida som vänder sig mot Smålandsvägen. Ytterligare en entré placeras till gårdssidan mot Folkparksgatan där fordon kan angöra.



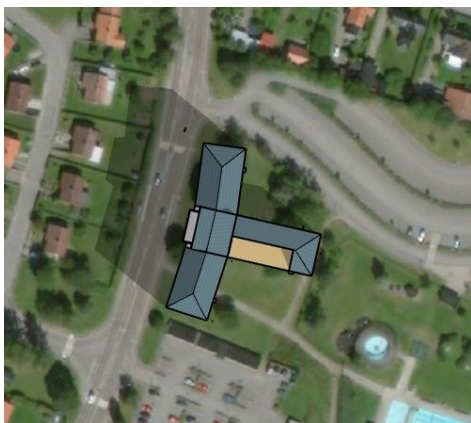
Illustrationsförslag för planerat vårdboende(Snidare arkitekter). Vy på norra och västra fasaden från Smålandsvägen.

Skuggstudie

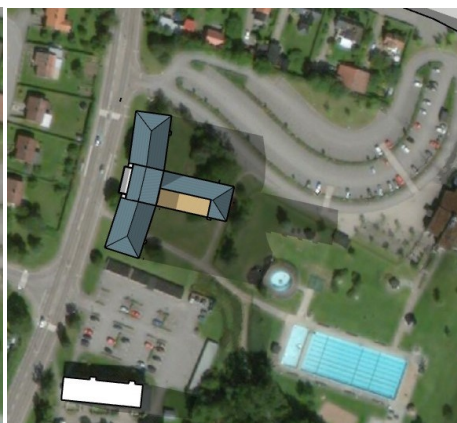
Detaljplanen medger en högsta byggnadshöjd om ca 20 m om man utgår från Smålandsvägen. För att utreda hur omgivningen påverkas av skugga från byggnaden har en skuggstudie tagits fram.

Utifrån en byggnadshöjd om 20 meter och en placering av byggnaden 5 meter från västra plangränsen utmed Smålandsvägen påverkas till viss del fastigheter med bostäder väst om Smålandsvägen, till mindre del fastigheter med bostäder söder om Villagatan och till mindre del Lundbybadets utomhusbad.

Samtliga boendemiljöer får önskat värde av sol om minst 5 timmars sol mellan klockan 9.00 – 17.00, vid vår- och höstdagjämning enligt Boverkets skrift Solklart. Lundbybadets utomhusbad skuggas från klockan 19.00 i juni månad. Efter klockan 19.00 skuggas utomhusbadets barnpool, klockan 20.00 skuggas en stor del av utomhusbadets gräsytor.



Tv. Skuggstudie mars klockan 09.00



Th. Skuggstudie juni klockan 19.00

Utformning och gestaltning

Befintlig bebyggelse

Norr om planerat vårdboende ligger ett egnahemsområde som uppfördes på 1890-talet. Området omnämns i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Mjölby stad. Bebyggelsen består av friliggande bostadshus i mindre skala uppförda i 1-2 våningar. Inskjutet på tomterna finns panelade uthus och trädgårdarna är uppvuxna och lummiga. Utmed Villagatan har byggnaderna sadeltak och putsade eller panelade fasader. Utmed Smålandsgatan och Hantverkargatan är byggnaderna utformade efter mer påkostade villaideal med större hus med oregelbundna tak, ofta med falsad plåt. Fasaderna är putsade eller panelade. Gemensamt för båda hustyperna är att panelfasaden får en dekorativ verkan genom växlingen mellan stående och liggande fasspontpanel.

Söder om planerat vårdboende ligger flerbostadshus uppförda under 1960-talet. Flerbostadshusen inom stadsdelen är tidstypiska avseende form och materialvalen med tegel i fasad och massiva entrédörrar i trä, karaktäristiskt utkragad takform samt glasindelning på t ex entrédörrarna. Placeringen av byggnaderna i naturen är tidstypisk enligt den avsedda "hus i park"-karaktären.

Väst om planerat vårdboende med baksidan mot Smålansvägen finns ett villaområde från 1960-talet. Området består av friliggande villor i en våning om ca 125 m². Bebyggelsen karaktäriseras av en relativt gles bebyggelsestruktur med tydligt gaturum där byggnaderna är placerade 6-8 m från gata. Bebyggelsen har likartad byggnadshöjd, taklutning, materialval och våningsantal som skapar enhetlighet. Fasader i rött och gult tegel samt tegelröda sadeltak är vanligt.

Öst om planerat vårdboende mot Svartån ligger Mjölbys badanläggning Lundbybadet. Byggnaden är uppförd som en souterrängbyggnad med entré i väst och en högre uppglasad fasad som vänder sig mot å-rummet. Byggnaden har grönt tak av sedum och fasadmaterial är träpanel av gran som målats svart.

Ny bebyggelse

Planområdet ligger i en skärningspunkt mellan olika byggnadstyper och stilar vilket innebär att det finns en variation av uttryck som kan lämpa sig på platsen. Utformningsbestämmelser har tagits fram för att ge en riktning till utformningen genom att förhålla sig till omgivande bebyggelse och samtidigt ge utrymme för ett tidsenligt formspråk.

Tomtens höjdskillnader i kombination med den förhållandevis stora byggnadsvolymen gör att ett medvetet ställningstagande gällande gestaltning avseende skala och proportioner bör tas. En underindelning av fasadgestaltningen genom en sockelvåning hjälper till att bryta ned vad som riskerar att bli en sluten och dominerande fasad. Byggnaden bör ta upp motivet med sadeltak från flertalet av de intilliggande bostadsområdena. Då takfallet kommer att bli synligt på längre avstånd ska taktäckning bestå av plåt och/eller växtlighet för att samspela med närliggande byggnader.

Stora delar av den omgivande bebyggelsen är av småhustyp. Genomgående

fasadmaterialet i närområdet är trä, puts och tegel och en ny byggnad bör utföras i något av dessa material eller en kombination därav. Ytterligare ett material som föreslås är klinker som en modernare tappning på tegel.

Med hänsyn till den stora variationen i färgsättning i närheten kan en relativt stor spännvidd kulörer vara lämpliga. Dock kan en för hög kulörthet vara olämpligt och kulörval bör göras med hänsyn till den befintliga bebyggelsen.

Gemensamt för de närliggande kvarteren är att byggnaderna uppvisar en stor regelbundenhet och den planerade byggnationen bör förhålla sig till det, speciellt på grund av storleken, genom att uppvisa ett lugn i fönstersättning och materialanvändning. Speciellt kan för stora variationer i djup längs fasaderna anses vara olämpligt.

För att skapa en tydlig koppling till Smålandsvägen skall en entré som uppvisar karaktären av en huvudentré vända sig ditåt. Detta kan uppnås genom exempelvis en medveten gestaltning av markbeläggning och utförande av entréparti. För att ansluta till omgivningen kan med fördel entrépartier utföras i trä. "Hus i park"-motivet åt öster kan gärna avspeglas i större glasningar, särskilt i markplan. Samtidigt måste hänsyn tas till utblickarna mot Lundbybadet så att byggnaden inte upplevs alltför störande för badets användning.

Förutom de egenskapsbestämmelser som anges på plankartan rekommenderas följande för vårdboendets utformning:

- En underindelning av fasadgestaltningen för att hjälpa till att bryta ner en dominerande fasad.
- Sadeltak, vilket är en dominerande utformning i omgivningen.
- För att skapa en tydlig koppling till Smålandsvägen kan en entré som uppvisar karaktären av en huvudentré vända sig ditåt.
- För att ansluta till bebyggelsen i omgivningen kan med fördel entrépartier utföras i trä.
- Takavvattning som hängrännor och stuprör samt andra byggnadsdelar som ventilationshuvor ska vara i kulör grå/silver eller en kulör som samspelar med kulör på taket.

Tillgänglighet

Det föreslagna vårdboendet kommer att placeras längs med Smålandsvägen med in- och utfart mot Folkparksgatan. Platsen är lättillgängligt oavsett om man kör bil, nyttjar kollektivtrafik, cyklar, går eller har nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga. Huvudentrén till vårdboendet bör vara tydligt utformad och placeras mot Smålandsvägen för att underlätta orienterbarheten. Ytterligare en entré bör ligga i direkt anslutning till angöring och parkering för personer med särskilda behov samt för utryckningsfordon.

Planområdet är i dagsläget kuperat vilket innebär att plana ytor för utemiljö och angöring behöver ordnas för att tillgängliggöra för människor med nedsatt rörelseförmåga.

Idag finns det en grusad gångväg i planområdes östra del som leder från Folkparksgatan till Svartåns parkstråk. Det finns även upptrampade stigar som visar att människor rör sig genom parken. För att tillgodose tillgängligheten till

Svartån föreslås ett allmänt parkstråk mellan det planerade vårdboendet och Lundbybadets anläggning där en ny gångväg kan anläggas.

Tillgänglighet för räddningstjänstens räddningsfordon behandlas och säkerställs i den fortsatta bygglovsprövningen. Dialog har förts med räddningstjänsten under planarbetet.

Kulturmiljö och arkeologi

Länsstyrelsen har tillfrågats om platsens arkeologiska värden och svarat att det inte förekommer några kända fornlämningar inom planområdet. Skulle fornlämningar trots allt påträffas i samband med arbetet måste arbetet omedelbart stoppas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

I parken har det tidigare funnits en gård, Lundby storgård, som givit namn till området. Byggnaderna är rivna men det finns tydliga spår av den tidigare trädgården, bland annat de två hästkastanjerna som markerar den tidigare uppfarten.



Historiskt foto på Lundby storgård, Mjölby hembygdsförening

Naturmiljö

Natur, park och rekreation

Befintliga förhållanden

Planområdet består idag av en mindre park. Parken består i stort av klippta gräsytor, en höjd där berget går i dagen och uppvuxna trädgårdsträd som härrör från Lundby storgård som tidigare funnits på platsen. Några av träden har en ålder av ca 100 år. I den östra delen växer ganska tät snår av trädgårdsbuskar. I den norra delen växer en rida av yngre lövträd och sly av arterna ask, alm, poppel-ask och sälg.

Naturvärden

Naturmiljökonsultföretaget Calluna har tagit fram en naturvärdesinventering för området som beskriver vilka värden som finns på platsen samt

rekommendationer för exploatering. Vid inventeringen avgränsades inga objekt som klassades som naturvärdesobjekt dock noterades 8 värdeelement i form av naturvårdsintressanta träd av arterna lönn, hästkastanj, alm, ask och poppel. Tre av dessa – en alm, en hästkastanj och en lönn - bedömdes ha höga naturvärden (klass 2) som främst grundade sig på att träden är grova (mellan 7 och 10 dm i stamdiameter), har en ålder på ca 100 år samt att de börjar få värdefulla strukturer (grov bark, savflöden, möjligen också stamhåligheter). Övriga fem träd har lägre naturvärden men har ändå bedömts ha värden (påtagligt naturvärde, klass 3, eller visst naturvärde, klass 4).

Alm och ask är rödlistade arter och det finns även en naturvårdsart, Stenknäck, inrapporterad på artportalen. Ett par av trädslagen, lönn och hästkastanj, har blommor som är viktiga näringskällor för olika insekter. Om sådana träd tas bort kan det vara värdefullt att ersätta dessa med motsvarande trädslag på annan plats.

Rekreation

Höjden i parken används till viss del för pulkaåkning under vintern. På höjdens sydöstra sida finns en parkbänk med utblick mot Lundbybadet och Svartån och vid parkens nordvästra sida finns en parkbänk i höjdens nederkant med utblick mot Smålandsvägen. Parken är ett trevligt inslag i stadsmiljön men har inget högre värde för rekreation. Svartån och dess parkstråk som ligger öst om planområdet bedöms ha både höga natur- och rekreationsvärden.

Förändringar enligt planförslaget

Planförslaget innebär att parken försvinner och omvandlas till bebyggd kvartersmark vilket kommer innebära en stor förändring för närmiljön.

Det finns en befintlig gångväg i planområdets östra del samt flera gångstigar genom parken som visar att människor rör sig där. För att tillgodose tillgängligheten till Svartån föreslås ett allmänt parkstråk i planområdets östra del för en gångväg samt trädplantering.

Planförslaget innebär vidare att höjden inom planområdet delvis eller i sin helhet planas och att flera träd kommer behöva fällas. För träd som avverkas i samband med exploateringen ska kompensationsåtgärder genomföras. Kompensation kan vara nyplantering av träd, att trädstammar som avverkas får ligga kvar i närområdet samt att ordna mulmholkar som efterliknar småkryps livsmiljö i gamla träd. Kompensationsplantering och övrig plantering inom eller i planområdets närhet bör beaktas ur ett landskapsperspektiv. I val av lämpliga åtgärder för plantering bör kommunens parkavdelning och kommunekolog kontaktas.

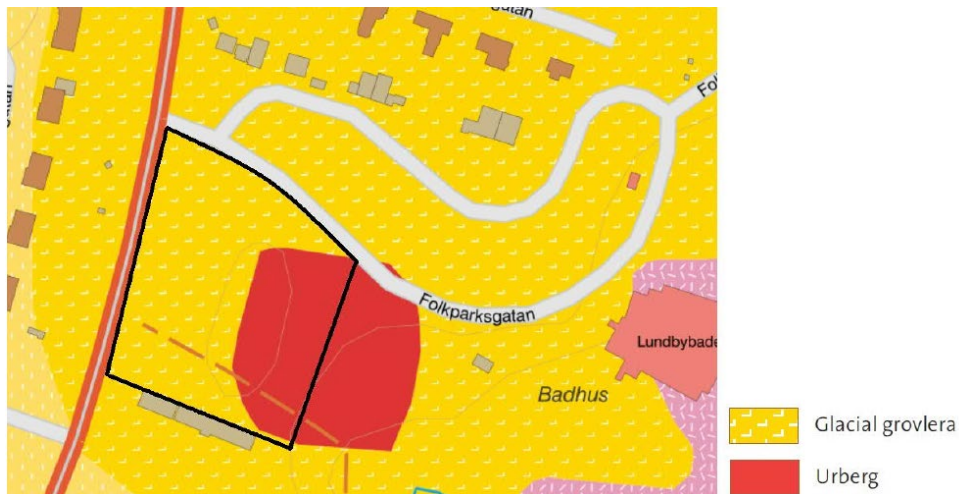
En samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande bedöms medföra på bland annat miljön, natur och vatten har gjorts under rubriken Undersökning – Behov av strategisk miljöbedömning.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning av jordlagerföljder, grundvattennivåer, stabilitetsförhållanden, radonhalter samt rekommendationer för grundläggning av byggnad och stabilitet har utförts av Tyréns (2019-08-05).

Enligt SGU:s jordartskarta består de ytliga jordlagren i området huvudsakligen

av glacial grovlera samt urberg.



Ungefärlig utbredning av undersökningsområdet markerat med svart på SGU:s jordartskarta (www.sgu.se)

Det undersökta området har goda förutsättningar för enklare byggnation. Viss hänsyn bör tas till större laster pga. sättningsrisk vid den sydöstra delen av området där större lutning i finkorniga jordarter förekommer. Hänsyn bör även tas till den nordvästra delen av området där lera och lösare lagrad jordart förekommer.

Grundläggning inom området av byggnader upp till 4 våningar kan sannolikt utföras med platta på mark eller plintar på fast lagrad morän eller berg. Inför byggnation bör objektspecifika geotekniska undersökningar genomföras. Byggnation bör byggas radonsäkert med hänsyn till byggnationens syfte. Mätresultat för radon redovisas i tillhörande geoteknisk utredning.

Någon översiktlig stabilitetsutredning har ej genomförts men totalstabilitet bedöms med dagens nivåer som tillfredställande, risk för ras och skred föreligger ej. Fyllning inom tomtmark kan ske upp till 1 m utan att skadliga sättningar sker. Lera och lösare lagrad jordart tycks förekomma i områdets nordvästra del där sättningsstorleken sannolikt ökar med ökad last.

Inga grundvattenrör installerades vid fältundersökningen på grund av det ytnära berg som tolkas efter undersökningen. Jorden var i området torr och inget grundvatten påträffades vid undersökningen. Grundvattnet bedöms sannolikt enbart förekomma i berggrunden.

Inverkan på miljön 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 ingen utförlig miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram, men en kortare beskrivning och bedömning av nedan stående miljöaspekter har bedömts behövas.

Buller

Från och med den 1 juni 2015 trädde en ny förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader i kraft. Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader. I maj år 2017 ändrades 3§ i förordningen enligt SFS 2017:359.

Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverket gällande ljudnivåer inomhus.

Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Buller från vägar och spårtrafik bör inte överskrida;

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om ovan beskrivna ljudnivåer ändå överskrids bör;

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

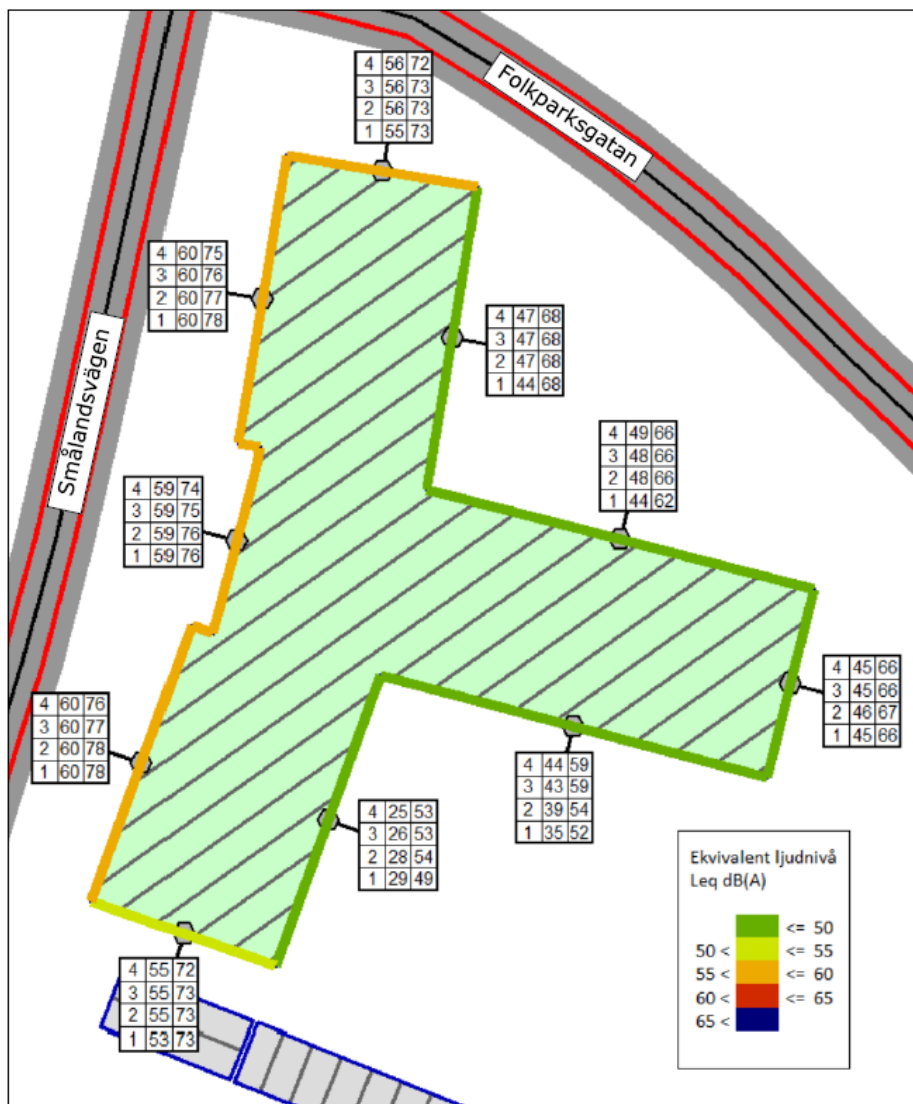
En trafikbullerutredning har tagits fram för planområdet för att beräkna förväntade ljudnivåer från trafik. Trafikmängden har räknats upp till prognosår 2040 för att bedöma att bullersituationen även är hållbar i ett längre perspektiv.

Området utsätts för buller från vägtrafik främst från Smålandvägen men även Folkparksgatan. Tabellen nedan visar vägtrafikdata som använts i bullerberäkningen.

Väg/gata	ÅDT (f/åmd), år 2019	ÅDT (f/åmd), år 2040	Andel tung trafik, år 2040	Hastighet [km/h]
Smålandsvägen	6344	8100	6%	40
Folkparksgatan	500	700	2%	30

Beräkningen visar att samtliga fasader får ljudnivåer som innehåller gällande riktvärden, prognosår 2040. Bostäder kan därmed genomföras i byggnaden utan restriktioner vad det gäller storlek eller planlösning. Fasadvärdena är beräknade ca 9 meter från Smålandsvägens väggkant. Placeras byggnaden eller del av bygganden som inrymmer bostadsrum närmare än 9 meter från

Smålandsvägens väggkant kan det innebära att riktvärdena överskrids.



Beräknade fasadnivåer med riktvärden för prognosåret 2040. Tabellernas tre kolumner visar: 1- våning, 2- ekvivalent ljudnivå, 3- maximal ljudnivå. I färgskala visas ekvivalent ljudnivå per fasaddel (för den våning som får högst nivå). Alla ljudnivåer i dBA (A-vägd ljudnivå).

Förorenad mark

Tyréns (2019-07-05) har utfört en miljöteknisk markundersökning inom planområdet för att klargöra om mark och grundvatten har blivit förorenade av tidigare och nuvarande verksamheter. Vidare har syftet varit att genomföra en förenklad riskanalys av föroreningssituationen, kopplat till föreslagen markanvändning inom planområdet.

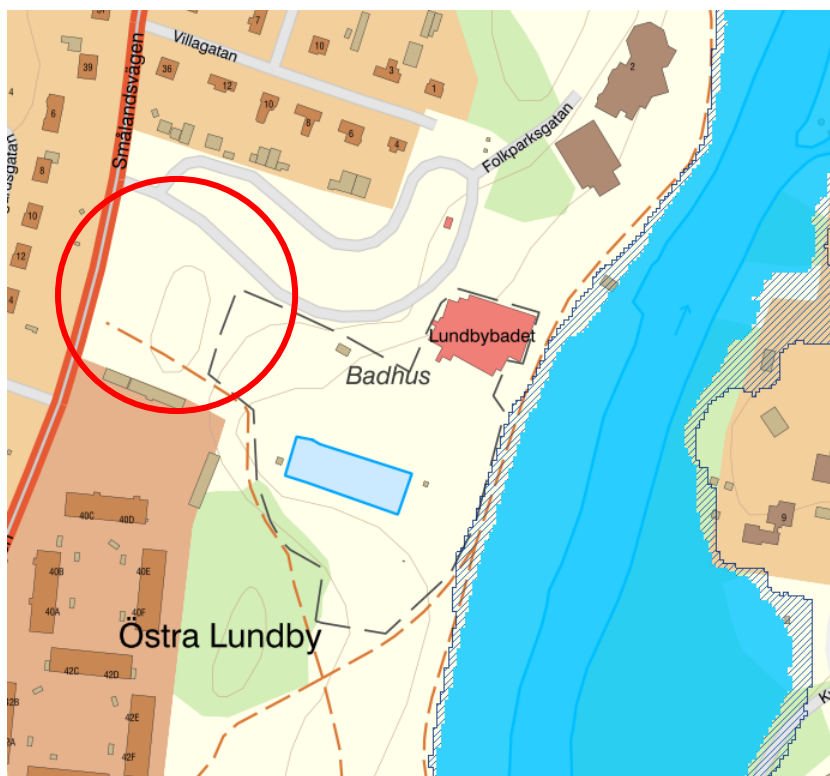
Utförda analyser påvisar att inga halter överstiger tillämpat riktvärde inom aktuellt område med undantag från ett prov. I ett prov översteg analyserade kadmiumhalten riktvärdet för MRR. Dock är halten i nivå med riktvärdet och nära rapporteringsgränsen. Angiven mätosäkerhet gör att det är oklart om halten verkligen är över MRR. Halten bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa och miljön. Uppgrävda massor som uppvisar halter över MRR och ska återanvändas utanför området ska dock anmälas till

tillsynsmyndigheten. Inom aktuellt område kan massorna återanvändas utan anmälan.

Med den planerade markanvändningen bedöms de noterade halterna i jord inte utgöra någon risk för människor och miljö på det undersökta området.

Översvämning

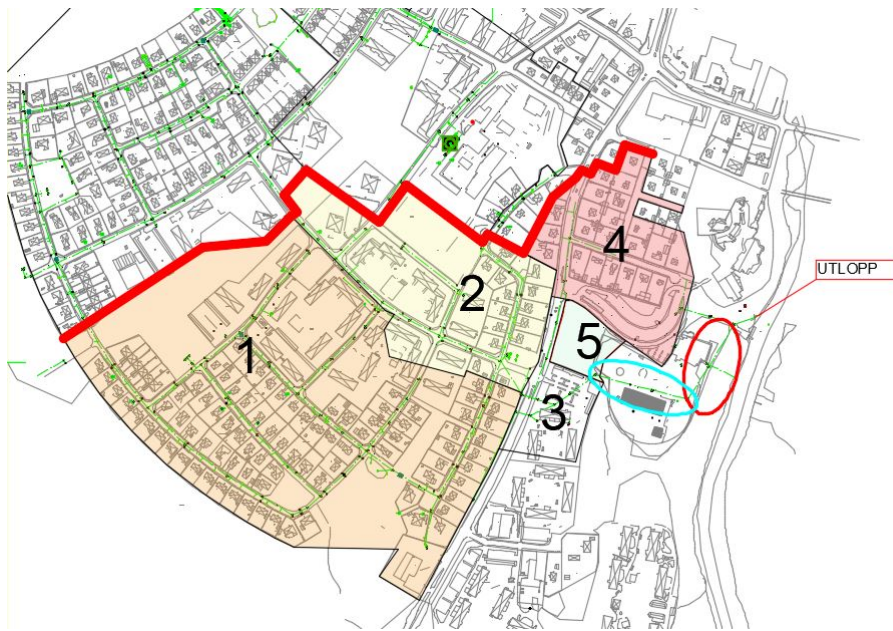
Planområdet ligger relativt högt i landskapet och påverkas inte av 100-årsregn enligt skyfallskartering framtagen av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap(MSB).



Kartbild från Översvänningsportalen MSB. Blå yta visar vattennivån vid ett 100-årsregn, skrafferad yta visar beräknad högsta flöde. Röd ring visar planområdets läge.

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts som visar att fördröjning inom planområdet är nödvändigt. Dagvattnet från de hårdgjorda ytorna ska fördröjas inom fastigheten innan det får släppas på det allmänna nätet. Vattnet kommer efter fördröjning inom fastigheten att passera genom kommunens dagvattensystem som består av ledningar innan det når Svartån som är recipient för dagvattnet från planområdet. Inom kvartersmark ska fördröjning ordnas med dagvattenmagasin med en erforderlig volym om 98 m³, vilket motsvarar ett 10-årsregn. Beräkningen utgår från en hårdgöringsgrad på 60% av fastigheten.



Översiktsbild från dagvattenutredning över de områden vars dagvatten leds till markerat utlopp, område 5 är planområdet.

Föroreningsrisken och påverkan på recipienten Svartån har även utretts. Förväntad föroreningsbelastning har beräknats utifrån antaganden om markanvändning för den planerade verksamheten och förväntade föroreningshalter utifrån schablonhalter. För jämförelse har även belastningen före exploatering beräknats. Utifrån beräkningarna innebär detaljplanen inte en förändring som gör att riktvärden för föroreningar överskrids. Således har detaljplanens utformning inte en negativ påverkan på dagvattenkvaliteten.

Risk för olyckor

Längs Smålandsvägen förekommer transporter av farligt gods. Antalet transporter är få och därför bedöms området inte vara utsatt för risk för olyckor.

Offentlig och social service

I samband med den nya detaljplanen kommer det tillkomma service i form av ett vårdboende med cirka 80 vårdplatser. Planområdet är beläget nära Mjölby centrum med ett stort utbud av kommersiell och offentlig service.

Sociala aspekter

Planområdet är lokaliserat nära Mjölby centrum med närhet till tågstationen. Planområdet består idag av en mindre park som angränsar till Lundbybadets anläggning. Det finns ett par parkbänkar med utblick mot Svartån och Smålandsvägen samt en mindre höjd som till viss del används för pulkaåkning vintertid. Parken har inga höga rekreativvärden men är ett trevligt inslag i närmiljön.

Jämställdhet och trygghet

Jämställdhet kopplas i regel till kvinnor och huruvida platser upplevs vara trygga respektive tillgängliga. Närhet till gång- och cykelväg, kollektivtrafik och service anses vara några av kärnpunkterna för jämställdhet eftersom kvinnor statistiskt sett använder bilen mer sällan jämfört med män.

Planområdet ligger centralt beläget i Mjölbyns tätort med god tillgång till gång- och cykelvägar, kollektivtrafik och service. Uppförande av ett vårdboende i ett centralt läge med goda kommunikationsmöjligheter gynnar på så vis jämställdhet.

I nuläget kan delar av planområdet upplevas vara otryggt när det är mörkt eftersom det delvis är dåliga siktlinjer och bristande belysning i öst ner mot Svartån och Lundbybadet. Det finns en passage från Svartåns stråk till parken och vidare till Lundbybadets parkering som avgränsas av ett stängsel och vegetation. Passagen kan upplevas som avskild och har i dagsläget ingen belysning. Det kan medföra att jämställdheten blir lidande då exempelvis kvinnor undviker sådana platser på grund av känsla av otrygghet. Det planerade vårdboendet kommer vara bemannat dygnet runt och medföra mer rörelse och människor i området vilket kan bidra till ökad trygghet. Ytterligare belysning runt om och vid vårdboendet kan medföra att känslan av trygghet ökar. Längs med Smålandsvägen finns det både gång- och cykelvägar samt belysning vilket bedöms fungera väl utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Barnperspektivet

Inom planområde finns en höjd som till viss del används för pulkaåkning vintertid. Höjden kommer i och med uppförandet av en vårdbyggnad inte länge kunna används för pulkaåkning vilket har en negativ inverkan på barnperspektivet. I närområdets finns det dock god tillgång till parkytor som är lämpliga för lek och rekreation.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Planområdet är beläget öst om Smålandsvägen som går i nord-sydlig riktning. Längs planområdets norra del går Folkparksgatan som är enkelriktad och leder till Lundbybadets huvudentré för att sedan leda upp och återansluta till Smålandsvägen. Folkparksgatan går genom Lundbybadets parkering. In- och utfarter till kvartermarken kommer att anläggas längs Folkparksgatan.

En trafikberäkning visar att vårdboendets verksamhet kan förväntas generera 231 fordonsrörelser/dygn inklusive leveranser. I beräkningen innebär en resa in och ut från vårdboendet 2 fordonsrörelser samt att vårdboendet har 90 personer anställda som tar bilen till arbetet. Den tillkommande trafiken bedöms inte som en betydande ökning för varken Smålandsvägen eller Folkparksgatan. Planområdets centrala läge medför att det finns goda förutsättningar för personal och besökare som bor inom tätorten eller kommer med pendeltåg att gå eller cykla till vårdboendet, vilket kan minska antalet resor med bil.

Över parken går idag en körväg som används av Mjölby kommun för service och underhåll av badanläggningen. Körvägen har även används som tillfartsväg för utryckningsfordon till badanläggningens utomhuspooler och utomhusanläggning. Körvägen är dock ingen utpekat räddningsväg. I samband med uppförande av vårdboendet kommer vägen inte längre vara tillgänglig. Det är möjligt att angöra utomhusbadet från anläggningens östra sida.

Gång- och cykeltrafik

Längs Smålandsvägen och Folkparksgatan finns det direkt tillgång till väl belysta gång- och cykelvägar. Gångvägen längs Folkparksgatan kommer i

samband med uppförande av vårdboendet att korsas av vårdboendets in- och utfart. Det innebär en liten försämring gällande trafiksäkerhet men med goda siktlinjer, låga hastigheter och god belysning bedöms både barn och vuxna kunna nyttja gång- och cykelvägen utan risk.

Den grusbelagda gångvägen som leder mellan Folkparksgatan och Svartåns parkstråk kommer tas bort och ersättas med kvartersmark. Enligt planförslaget ska gångvägen ersättas med en gångväg inom parkmark mellan Lundbybadets anläggning och planerat vårdboende.

Kollektivtrafik

Vårdboendet ligger centralt i Mjölby med goda möjligheter att ta sig till och från boendet med cykel eller kollektivtrafik. Avståndet till pendeltåg är 1 km via huvudgatorna och något kortare via gång- och cykelvägarna som går längs Svartån. I anslutning till planområdet vid Smålandsvägen finns det även busshållplatser med linjer för både tätortstrafik och länstrafik.

Parkering och angöring

Vårdboendet och Lundbybadet planeras samutnyttja befintlig parkering norr om planområdet. Parkeringen används idag främst av Lundbybadets besökare samt av besökare till Kvarnparken. Trafiken till Lundbybadet är högst under helgdagar mitt på dagen och på vardagar kvällstid. Trafiken till Kvarnparken är högst mitt på dagen vid lunchservering samt under helger när evenemang anordnas. Trafiken till vårdboendet bedöms vara jämnare fördelad under dygnet och veckorna.

Beläggingsinventeringar för Lundby parkering genomförda de senaste tre åren visar att det finns goda möjligheter att samutnyttja parkeringen.

Vårdboendet har behov av ca 23 parkeringsplatser för personal samt besökare. Del av den befintliga parkeringen ändras enligt planförslaget till kvartersmark för att möjliggöra för reserverade platser för vårdboendets behov och för att på sikt kunna installera laddstationer för elfordon.

I anslutning till vårdboendets huvudentré finns det behov av ytterligare 2 parkeringsplatser för personer med särskilda behov samt för utryckningsfordon. Vid dessa parkeringar behöver det ordnas tillräckligt utrymme för en större bil eller handikappanpassade fordon att angöra. Bakom parkeringsytan ska det finnas generöst med utrymme för eventuell ramp.

Det finns behov av cykelparkering med plats för ca 26 cyklar till vårdboendets besökare och personal. Dessutom kan det behövas ytterligare cykelparkeringar i cykelrum för verksamhetens personal.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Allmänna VA-ledningar finns utbyggda längs med Smålandsvägen. Den planerade bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Vatten- och avlopps nätet är dimensionerat för att kunna hantera fler fastigheter.

Dagvatten

Vattnet från de hårdgjorda ytorna ska fördröjas inom fastigheten innan det får släppas på det allmänna nätet. Svartån är recipient för dagvattnet från planområdet. Vattnet kommer efter fördröjning inom fastigheten att passera genom kommunens dagvattensystem som består av ledningar innan det når Svartån. Anslutning till dagvattenledning ordnas i planområdets sydöstra hörn.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns utbyggt sydväst om planområdet. Ledningsnätet föreslås byggas ut längs Smålandsvägen i trottoar för att ansluta planområdet. Vårdboendet planeras ansluta till fjärrvärmenätet.

El

Elledningar finns nergrävt sydväst om planområdet och tillhandahålls av MSE (Mjölby-Svartådalen energi AB). Ledningsnätet föreslås byggas ut längs Smålandsvägen i trottoar för att ansluta planområdet. Enligt MSE bedöms nuvarande nät ha kapacitet att även försörja planområdet.

Tele och opto

Teleledningar finns längs Smålandsvägen samt vid planområdets sydvästra hörn. Tomslang för optokabel finns nergrävt i trottoaren längs Smålandsvägen.

Avfall

Hämtning av avfall sker genom kommunens försorg. Placering av miljöhus för avfall och källsortering ska iordningställas i anslutning till angöring. Både lastbilar och sopbilar (högst 12m) behöver kunna angöra till vårdboendets miljörum.

Genomförande av detaljplanen

I detta kapitel redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan utan utgör en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

I genomförandebeskrivningen redovisas om nödvändigt en nulägesbeskrivning, detaljplanens regleringar och konsekvenserna av ett genomförande.

Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, Va-anläggningar, vägar m.m. regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

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	Hösten 2019
Granskning	Våren 2020
Antagande	Hösten 2020
Laga kraft, tidigast	Vintern 2020

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.

Kvartersmark

Planområdet innehåller kvartersmark med användning för vård och parkering. Fastighetsägare/exploatören ansvarar för utbyggnad och skötsel av kvartersmark.

Teknisk försörjning

Nätbolagens respektive VA-huvudman ansvarar för utbyggnad och skötsel av allmänna ledningar till planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Fastigheterna Mjölby 40:6 samt Badet 1 ägs av Mjölby kommun.

Fastighetsbildning mm

Förändring av nämnda fastigheter kommer att ske vid ett genomförande av planen.

Ny fastighet föreslås bildas för användningsområde vård (D). Viss mark ska genom fastighetsreglering överföras från Badet 1 till Mjölby 40:6 (PARK och GC-VÄG)

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildningsåtgärden.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

I planområdets södra del finns ett befintligt ledningsstråk. Befintliga ledningar bedöms kunna ligga kvar vid ett realiserande av planen och säkerställs genom u-område. I samband med genomförandet av detaljplanen behöver avtal om ledningsrätt upprättas mellan ledningsägare och fastighetsägare inom u-området. Kommunen initierar bildandet av ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaden för planarbetet finansieras via investeringsprojektet för vårdboendet.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgift till de allmänna ledningarna betalas enligt gällande taxor.

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 inverkanse 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

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap 11§, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4). 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. Observera att undersökningen är preliminär och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

Beskrivning av detaljplanen

Planens storlek och innehåll	<i>Planområdet omfattar ca 6600 m².</i> <i>Planförslaget medger uppförande av ett vårdboende. Del av befintlig parkering omvandlas från allmän platsmark till kvartersmark. Del av Lundbybadets mark omvandlas till ändamålen vård, park samt gång- och cykelväg. Befintligt vägsystem nyttjas med utfart mot Folkparksgatan.</i>
Befintlig markanvändning	<i>Inom planområdet finns det idag en mindre park med uppvuxna trädgårdsträd och buskage. I den befintliga detaljplanen är området planlagt som park, gång- och cykelväg, parkering samt utomhusbad och badanläggning.</i>

Kulturvärden

	Byggnadsminnen, fornlämningar eller andra skyddade kulturmiljöer samt riksintressen
Kommentar:	<i>Länsstyrelsen har tillfrågats om förekomsten av fornlämningar inom planområdet. Ur fornlämnings synpunkt fanns inget att erinra.</i>
	Andra värdefulla kulturmiljöer, t.ex. känsliga landskapsavsnitt eller områden upptagna i kommunens kulturmiljöprogram.
Kommentar:	<i>Det finns inga värdefulla kulturmiljöer i området.</i>

Planens påverkan

Beskrivning	<i>Länsstyrelsen har tillfrågats om förekomsten av fornlämningar inom planområdet. Ur fornlämnings synpunkt fanns inget att erinra.</i> <i>Området har inga andra kända kulturvärden som tillkommande bebyggelse kommer att påverka ur ett kulturmiljöperspektiv.</i> <i>Detaljplanen medför ingen påverkan på ovan nämnda värden.</i>
-------------	---

Naturvärden

	Skyddad natur, t.ex. Natura 2000-områden, naturreservat, biotopskyddsområden och riksintressen
Kommentar:	<i>Inga skyddade naturområden eller riksintressen berörs.</i>
	Strandskyddszoner

Kommentar:	<i>Planområdet berörs inte av strandskydd</i>
X	Övrig värdefull natur, t.ex. objekt i kommunens naturvårdsprogram
Kommentar:	<i>En naturvärdesinventering genomfördes under våren 2019. Inom planområdet finns träd med vissa naturvärden. De naturvärden som identifierades vid inventering bestod av åtta värdeelement i form av naturvärdsintressanta träd av arterna lönn, hästkastanj, alm, ask och poppel. Tre av dessa – en alm, en hästkastanj och en lönn – bedömdes ha höga naturvärden (klass 2) som främst grundade sig på att träden är grova (mellan 7 och 10 dm i stamdiameter), har en ålder på ca 100 år samt att de börjar få värdefulla strukturer (grov bark, savflöden, möjligen också stamhåligheter). Övriga fem träd har lägre naturvärden men har ändå bedömts ha värden (påtagligt naturvärde, klass 3, eller visst naturvärde, klass 4).</i>
X	Fridlysta eller rödlistade växt- eller djurarter
Kommentar:	<i>En naturvärdesinventering genomfördes under våren 2019. I inventeringen har två rödlistade arter noterades: alm och ask. Ytterligare en naturvårdsart, Stenknäck, finns inrapporterad på Artportalen.</i>
	Vattenområden klassade som vattenförekomster av vattenmyndigheten
Kommentar:	<i>Inga vattenområden klassade som vattenförekomster finns inom planområdet.</i>
	Viktiga spridningssamband mellan de naturtyper som förekommer
Kommentar:	<i>Inga kända viktiga spridningskorridorer finns i planområdet.</i>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna naturvärdena.	
Beskrivning	<i>Planförslaget innebär att samtliga träd inom parken kan komma att fällas. Vid fällning ska kompensationsåtgärder genomföras. Vid avverkning av ett grovt träd krävs anmälan till Länsstyrelsen enligt 12 kap 6§ miljöbalken, samråd för ingrepp i naturmiljön.</i> <i>Detaljplanen medför måttlig påverkan på ovan nämnda värden.</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>Nuvarande markanvändning är i huvudsak parkmark. Området består av gräsytor samt en höjd där berget går i dagen med vegetation som består av trädgårdsträd och buskage. Parkområdet är ett trevligt inslag i närmiljön. Parken har inga höga rekreativvärden. Höjden inom parken används till viss del för pulkaåkning vintertid.</i>
	Tysta områden
Kommentar:	<i>Inga tysta områden finns i eller vid planområdet.</i>
	Mötesplatser
Kommentar:	<i>Planområdet innehåller idag inga mötesplatser.</i>
Planens påverkan	
	Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna sociala värdena.
Beskrivning	<i>Detaljplanen innebär ianspråktagande av parkmark. Parken bedöms inte ha några höga rekreativvärden men utgör ett trevligt inslag i närmiljön.</i> <i>Detaljplanen bedöms ha en liten påverkan på sociala värden.</i>

Materiella värden

	Vattenskyddsområde (7 kap. 21- 22 §§ MB; SFS 1998:1252; Skyddad natur)
Kommentar:	<i>Inget riksintresse för vattenskyddsområde berörs.</i>
	Jord- och skogsbruk (3 kap 4 § MB)
Kommentar:	<i>Inget jord- eller skogsbruksområde 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>
X	Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 8 § MB)
Kommentar:	<i>Planområdet omfattas av två riksintressen för totalförsvaret. Riksintressena som omfattas är "Stoppområde höga objekt flygfält (Malmslätt flygfält)" och "Influensområde luftrum (Malmslätt respektive Karlsborg flygfält)". Inom ovan nämnda områden föreligger restriktioner för höga objekt. Som höga objekt räknas, inom</i>

	<i>samlad bebyggelse, byggnader mm. över 45 meter. Detaljplanen medger ingen bebyggelse eller byggnader som strider mot riksintresset.</i>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna materiella värdena.	
Beskrivning	<i>Planområdet omfattas av två riksintressen för totalförsvaret. Föreslagen byggnadshöjd anses inte påverka riksintresset.</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>Området bedöms inte vara utsatt för risk vid extrema naturhändelser. Närmare analyser bedöms inte vara nödvändiga.</i>
	Olyckor (t.ex. farliga anläggningar, farligt gods, brand, trafikolycka inkl. tåg- och flygolycka)
Kommentar:	<i>Området bedöms inte vara utsatt för någon större risk för olyckor. Närmare analyser bedöms inte vara nödvändiga.</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>En trafikbullerberäkning har tagits fram (2019-08-28) som visar att riktvärden för buller efterlevs.</i> <i>Verksamheten vid Kvarnparken ska följa de krav om ljudnivåer som gäller för störning av omgivningen. De senaste åren har det inkommit två klagomål med anledning av buller från Kvarnparkens verksamhet. Båda klagomålen har varit anonyma och således svåra att utreda. Verksamheten har informerats om klagomålen och vidtagit frivilliga åtgärder. Planområdet är beläget ca 200 meter från verksamheten och ligger avskilt utifrån terrängen. Det finns befintliga bostäder närmare verksamheten, minsta avståndet är 60 meter, och för dessa ska verksamheten efterleva gällande krav för omgivningsstörning. Med det som utgångspunkt bedömer kommunen att risken för störning inte behöver utredas vidare.</i> <i>Trafikmängden till verksamheten vid Kvarnparken är låg med enstaka tunga fordon och bedöms inte utgöra en störning för planerat vårdboende.</i>

	Miljökvalitetsnormer för utomhusluft
Kommentar:	<i>Det bedöms inte vara någon risk att miljökvalitetsnormen för utomhusluft överskrids.</i>
X	Miljökvalitetsnorm för vatten
Kommentar:	<i>Föroreningsrisken och påverkan på recipienten Svartån har utretts. Utifrån beräkningarna innebär detaljplanen inte en förändring som gör att riktvärden för föroreningar överskrids.</i> <i>I dagsläget infiltreras dagvatten inom parkytan eller avleds utan rening och fördröjning till Svartån som är recipient. Ny bebyggelse och mer andel hårdgjord yta än idag kommer resultera i att mer dagvatten behöver tas om hand. Dagvattnet från de hårdgjorda ytorna ska fördröjas inom fastigheten innan det får släppas på det allmänna nätet. Vattnet kommer efter fördröjning inom fastigheten att passera genom kommunens dagvattensystem som består av ledningar innan det når Svartån.</i>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna riskerna för människors hälsa och för miljön.	
Beskrivning	<i>Planförslaget bedöms ha en liten påverkan på miljökvalitetsnorm för vatten. Förslaget innebär ökad hårdgörning av marken med ökat avrinning som följd. Effekten av tillkommande bebyggelse regleras genom fördröjningsåtgärder samt begränsad andel hårdgörning av kvarteretsmark. Förändrad markanvändning innebär något ökade föroreningshalter. Enligt framtagna dagvattenutredning överstiger inte föroreningar riktvärdena.</i> <i>Detaljplanen bedöms ha en liten påverkan på risker för människors hälsa eller 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	Sammantaget bedöms detaljplanens påverkan som liten.				
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 en allmän park omvandlas till kvartersmark vilket innebär att allmänhetens behov av information är viktig. Traditionellt samråd och granskning kommer att genomföras där allmänheten och andra berörda parter får yttra sig.				
I vilken utsträckning har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan?					
Beskrivning	Planförslaget påverkar inte några kommunala eller regionala planers miljöpåverkan.				
I vilken utsträckning har planen betydelse för genomförande av gemenskapens miljölagstiftning?					
Beskrivning	Planen påverkar inte genomförandet av gemenskapens miljölagstiftning.				
Slutsatser och fortsatt arbete					
Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.					
Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.					
Behovsbedömningen har upprättats av planarkitekt Marika Tano.					
Arbetet har skett i samarbete med: Jenny Asp Andersson, miljöchef och Torbjörn Karlsson, brandinspektör Mjölby kommun.					

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplan

Trafikbullerutredning, ÅF Infrastructure AB, daterad 2019-08-28

Geoteknisk utredning, Tyréns, daterad 2019-08-05

Miljöteknisk markundersökning, Tyréns, daterad 2019-07-05

Naturvärdesinventering, Calluna, daterad 2019-04-11

Bedömning av naturvärden, Miljökontoret, daterad 2019-09-09

Dagvattenutredning, Service- och teknikförvaltningen, daterad 2020-02-21

Dagvattenutredning MKN, Service- och teknikförvaltningen, daterad 2020-02-28

Skuggstudie för planerat vårdboende Lundby (4 årstider), Byggnadskontoret, daterad 2019-11-15

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för Mjölby kommun (antagen 2011)

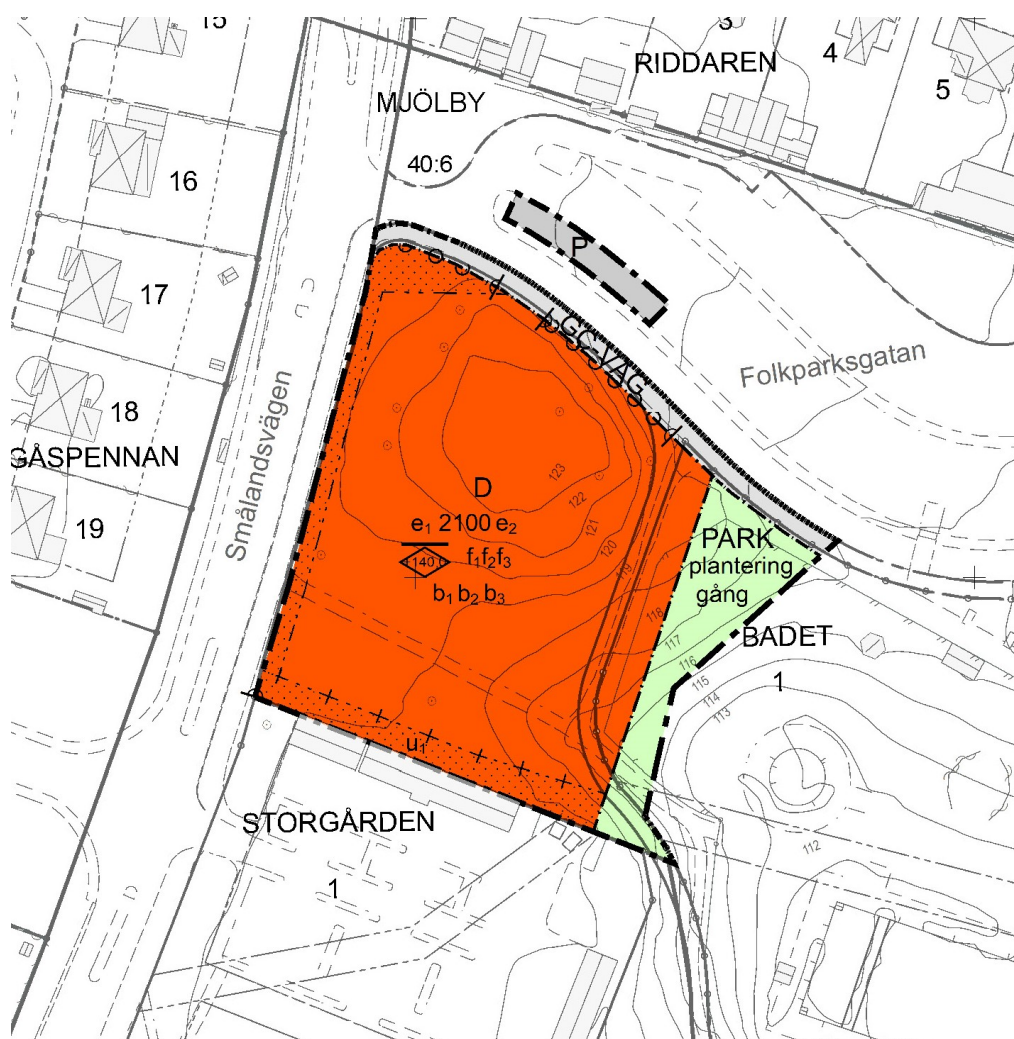
Detaljplan för kv Riddaren i Mjölby (antagen år 2003)

Medverkande tjänstemän

Planförfattare m.m.

Marika Tano, planarkitekt, har i samarbete med berörda kommunala förvaltningar tagit fram planhandlingarna.

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
-  Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

 Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

 Gång- och cykelväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

 Vård, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

 Parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Utformning

 Gångväg eller gångstig får anordnas, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

 Plantering av träd, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

e₁ 2100 Största byggnadsarea är angivet värde i m², PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₂ Av angivet värde för största byggnadsarea får mindre byggnader som komplementbyggnader och uthus samt skärmtak uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om högst 200 kvadratmeter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f₁ Fasad och sockel ska utformas i puts, trä, tegel eller klinker. Angivna material får även kombineras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₂ Tak ska vara av plåt i grå eller silvrig kulör eller av sedum. För huvudbyggnad får andra takmaterial användas vid en takvinkel om 6 grader eller mindre. Angivna material får även kombineras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₃ Byggnad med tre våningar eller mer ska utformas med en tydligt markerad sockelvåning motsvarande 1-1,5 våningar, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Placering

 Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utfart

 Utfartsförbud, PBL 4 kap. 9 §

Utförande

b₁ Endast 60 % av fastighetsarean får hårdgöras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b₂ Byggnad ska uppföras i radonsäkert utförande, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b₃ Marken ska utformas så att dagvattenfördröjning motsvarande 98 kubikmeter effektiv volym kan anordnas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år., PBL 4 kap. 21 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål

 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §



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