

Mjölby kommun, Arbetsutskott 2024-08-19

§ 105

Diarienummer: KS/2024:185

Yttrande angående detaljplan för Mjölby Terminalen 2 m.fl.**Bakgrund**

Ägaren till fastigheten Terminalen 2 nyttjar idag del av kommunal mark, planlagd som allmän platsmark, för körväg för lastbilar. Fastighetsägaren önskar nu förvärva det markområdet vilket förutsätter att en ny detaljplan upprättas. Samhällsbyggnadsbyggnadsnämnden avser att ta fram en ny detaljplan för området och i samband med att en ny detaljplan arbetas fram justeras även markområde öster om fastigheten Terminalen 2 samt markområde norr om Linköpingsvägen för att möjliggöra för expanderings- och nya verksamheter.

Kommunstyrelsen har fått förslag till ny detaljplan på remiss med svar senast 9 september 2024.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen ser positivt på förslaget till ny detaljplan. Det är viktigt för en kommun att kunna erbjuda verksamhetsmark inom fler delar av kommunen då olika etableringar har olika behov. Det är av stor vikt att den markreserv som finns i kommunen är anpassad efter dagens behov och genom en ny detaljplan möjliggörs att befintliga verksamheter kan fortsätta bedriva sina verksamheter på ett effektivt sätt. En ny detaljplan medger även utökade byggrätter för befintliga verksamheter samt helt ny verksamhetsmark som skapar möjligheter för expanderings- och tätning. Det är viktigt för en kommun att kunna erbjuda verksamhetsmark inom fler delar av kommunen då olika etableringar har olika behov. Utökade byggrätter samt ny verksamhetsmark inom Albacksområdet bidrar till utveckling av näringslivet i kommunen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-08-07

Samrådshandlingar gällande samråd om ny detaljplan för fastigheten Terminalen 2 m.fl. (Albacksområdet).

Kommundirektören redogör för ärendet.

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen

1. Kommunstyrelsen ställer sig bakom förslaget till yttrande angående ny detaljplan för fastigheten Terminalen 2 m.fl. (Albacksområdet).

—

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen
Samhällsbyggnadsnämnden
Akten



Kommunstyrelsens förvaltning

Datum 2024-08-07
Diarienummer KS/2024:185

Handläggare
Hanna Hammarlund
Telefon 010-2345011

Kommunstyrelsen

Yttrande angående samrådshandling gällande ny detaljplan i Mjölby för fastigheten Terminalen 2 m.fl. (Albacksområdet).

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Terminalen 2 nyttjar idag del av kommunal mark, planlagd som allmän platsmark, för körväg för lastbilar. Fastighetsägaren önskar nu förvärva det markområdet vilket förutsätter att en ny detaljplan upprättas. Samhällsbyggnadsbyggnadsnämnden avser att ta fram en ny detaljplan för området och i samband med att en ny detaljplan arbetas fram justeras även markområde öster om fastigheten Terminalen 2 samt markområde norr om Linköpingsvägen för att möjliggöra för expanderings av befintliga och nya verksamheter.

Kommunstyrelsen har fått förslag till ny detaljplan på remiss med svar senast 9 september 2024.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen ser positivt på förslaget till ny detaljplan. Det är viktigt för en kommun att kunna erbjuda verksamhetsmark inom fler delar av kommunen då olika etableringar har olika behov. Det är av stor vikt att den markreserv som finns i kommunen är anpassad efter dagens behov och genom en ny detaljplan möjliggörs att befintliga verksamheter kan fortsätta bedriva sina verksamheter på ett effektivt sätt. En ny detaljplan medger även utökade byggrätter för befintliga verksamheter samt helt ny verksamhetsmark som skapar möjligheter för expanderings genom förtätning. Det är viktigt för en kommun att kunna erbjuda verksamhetsmark inom fler delar av kommunen då olika etableringar har olika behov. Utökade byggrätter samt ny verksamhetsmark inom Albacksområdet bidrar till utveckling av näringslivet i kommunen.

Beslutsunderlag

Samrådshandlingar gällande samråd om ny detaljplan för fastigheten Terminalen 2 m.fl. (Albacksområdet).

Kommunstyrelsens förvaltnings förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen ställer sig bakom förslaget till yttrande angående ny detaljplan för fastigheten Terminalen 2 m.fl. (Albacksområdet).

—

Tjänsteskrivelse

Datum 2024-08-07
Diarienummer KS/2024:185

Beslutet skickas till
Samhällsbyggnadsnämnden
Kommunstyrelsen
Akten

Kommunstyrelsens förvaltning

Andreas Capilla
Kommundirektör

Hanna Hammarlund
Näringslivschef

Datum
2024-06-27

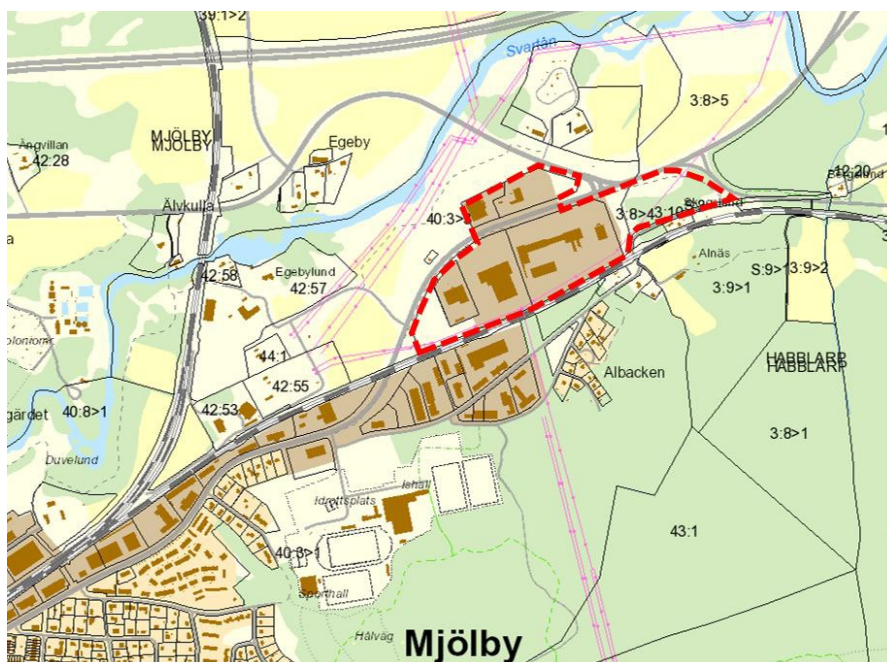
Diarienummer
SBN: 2023:106

Handläggare
Jonas Loiske
Tel. 010-234 51 90

Berörda enligt fastighetsförteckning
Remissinstanser enligt sändlista

Samråd om detaljplan i Mjölby för Terminalen 2 m.fl. (Albacksområdet)

Samhällsbyggnadsnämnden avser att ta fram ny detaljplan för del av albacksområdet, se rödmarkerat området nedan.



Detaljplanens syfte är att studera möjligheten till att medge utökade byggrätter för befintliga verksamheter mot angränsande vägar och järnvägar utifrån risksynpunkt och trafiksäkerhet. Planen syftar även till att tillskapa ytterligare ett område för verksamhetsmark och befästa befintligt markanvändning genom att överföra naturmark till trafik. För att spara natur planläggs även en del i östra planområdet som natur. Området är förenligt med gällande översiktsplan.

Enligt planförslaget ges utökade byggrätter och ett nytt verksamhetsområde tillkommer i öst där verksamheter, kontor och handel tillåts uppföras. Delar av det befintliga grönområdet tas där med i anspråk till ytor för verksamheter och trafik.

Datum
2024-06-27

Diarienummer
SBN: 2023:106

Planområdet är cirka 10 hektar och beläget i Albacken cirka 2 kilometer från Mjölby centrum. Området avgränsas av Linköpingsvägen och Vetagatan i norr och järnvägen i syd, samt grönområden. Området består idag av verksamheter och natur.

Planförslaget bedöms överensstämma med gällande översiktsplan och vara förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Planförslaget bedöms inte heller ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Ärendet handläggs enligt plan- och bygglagens regler för standardförfarande för detaljplaner. Förslaget är nu utställt för samråd och det är möjligt att lämna synpunkter på förslaget. Ytterligare tillfälle att lämna synpunkter kommer finnas under granskningsskedet.

Här är vi nu



Samrådet pågår från 1 juli till och med **den 9 september 2024**.

Samrådshandlingarna består av en plankarta med bestämmelser och en planbeskrivning. Vi skickar inte ut kompletta planhandlingar i detta utskick utan endast en sammanfattning.

De fullständiga planhandlingarna finns under samrådstiden tillgängliga på följande platser:

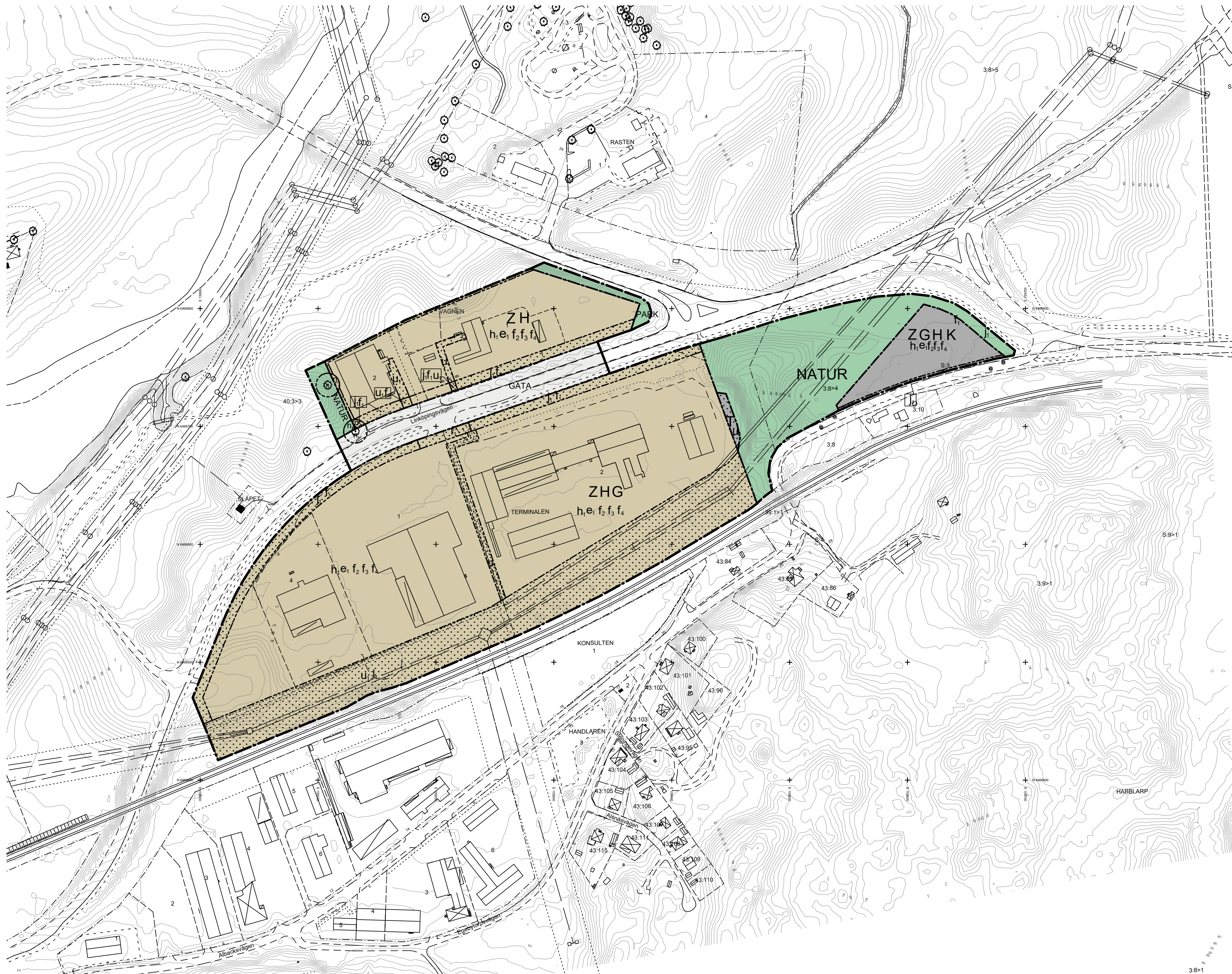
- Kommunens hemsida för detaljplanen: (hemsidan nås genom att scanna QR-koden)
- Stadshusets entré: Burensköldsvägen 11-13.



Har ni har några frågor om förslaget är ni välkomna att kontakta planhandläggaren. På grund av semester kommer frågor besvaras från och med 5 augusti.

Jonas Loiske
telefon 010-234 51 90
e-post jonas.loiske@mjolby.se

Synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen till Samhällsbyggnadsnämnden, Burensköldsvägen 11, 595 80 Mjölby eller samhallsbyggnad@mjolby.se senast **den 9 september 2024**. Den som inte skriftligen framfört sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA
- NATUR
- PARK

Kvartersmark

- G
- H
- K
- T
- Z

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Åtgärder som kan få negativ effekt på trädet och dess rotsystem får inte vidtas.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnadsverk
- Marken får inte förses med byggnad

Höjd på byggnadsverk

- Högst byggnadshöjd är 8 meter

Markens anordnande och vegetation

- Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Åtgärder som kan få negativ effekt på trädet och dess rotsystem får inte vidtas.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- Markreservat för allmännyttig luftledning.
- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Stängsel, utfart och annan utgång

- utfartsförbud

Utformning

- Upplag och fordonsuppställning ej tillåtet
- Ny fasad ska sektionisindelas med förskjutna byggnadsvolymer alternativt skiftande kulör eller material. Som förskjuten byggnadsvolym räknas en förskjutning om minst 0,5-1 meter. Skylt får endast anordnas på fasad. Skyltning ska ske med friliggande bokstäver eller logotyper. Takskylt är inte tillåten. Skylt i form av ljuslådor är inte tillåten. Bländande skylt är inte tillåten.
- Skylt får endast anordnas på fasad. Skyltning ska ske med friliggande bokstäver eller logotyper. Takskylt är inte tillåten. Skylt i form av ljuslådor är inte tillåten. Bländande skylt är inte tillåten.
- Fasad ska färgsättas i naturnära kulör. Se planbeskrivning

Utnyttjandegrad

- Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

Teckenförklaring

Primärkartinformation

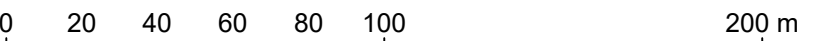
- <Fastighet> Fastighetsbeteckning
- Fastighetsgräns
- Trakt- eller kvarterstraktgräns
- Rättighet, ledningsrätt
- Markhöjd

- Bostadshus
- Komplementbyggnad
- Skärmtak
- Trappa

- Körbana, asfaltskant
- Körbana, kantsten
- Gång- och cykelbana
- Järnväg
- Odlad mark
- Dike

- Lövträd
- Belysningsstolpe
- Fornminne, punkt
- Häck
- Staket
- Stödmur

SAMRÅDSHANDLING

	Mjölby kommun	
	LAGA KRAFT	
	ANTAGEN AV	
	GRANSKNINGSTID	
Detaljplan i Mjölby för Terminalen 2 m.fl. (Albacksområdet)		SAMRÅDSTID
Jonas Loiske, Planarkitekt Stadsbyggnadskontoret		Upprättad: 2024-06-03
		Reviderad:
		Plan nr.
		Skala 1:2000 (A1)

PLANHANDLINGAR

- Planbeteckning
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta/Utredningar
- Planprogram
- Grundkarta
- Fastighetsgränsovervakning
- Programsamarbetsredogörelse
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande



Planbeskrivning

Detaljplan i Mjölby

för Terminalen 2 m.fl.
(Albacksområdet)

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/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/kommunal-planering/detaljplanering/>

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:2000
- Planbeskrivning och undersökning- behov av strategisk miljöbedömning (detta dokument)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Planhandlingarna finns under samrådstiden tillgängliga i stadshusets entré, Burensköldsvägen 11.

Handlingarna finns dessutom på kommunens webbplats www.mjolby.se/planer.

Handläggare

Frågor om planen kan ställas till planarkitekt Jonas Loiske

Telefon: 010-234 51 90

E-post: jonas.loiske@mjolby.se

Synpunkter

Skriftliga synpunkter på detaljplanen under samrådsskedet lämnas till Samhällsbyggnadsnämnden, Mjölby kommun, 595 80 Mjölby eller samhallsbyggnad@mjolby.se

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

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.



Sammanfattning

Planområdet är cirka 10 hektar och beläget i Albacken cirka 2 kilometer från Mjölby centrum. Området avgränsas av Linköpingsvägen och Vetagatan i norr och järnvägen i syd, samt grönområden. Området består idag av verksamheter och natur.

Detaljplanens syfte är att studera möjligheten till att medge utökade byggrätter för befintliga verksamheter mot angränsande vägar och järnvägar utifrån risksynpunkt och trafiksäkerhet. Planen syftar även till att tillskapa ytterligare ett område för verksamhetsmark och befästa befintligt markanvändning genom att överföra naturmark till trafik. För att spara natur planläggs även en del i östra planområdet som natur. Området är förenligt med gällande översiktsplan.

Enligt planförslaget ges utökade byggrätter och ett nytt verksamhetsområde tillkommer i öst där verksamheter, kontor och handel tillåts uppföras. Delar av det befintliga grönområdet tas där med i anspråk till ytor för verksamheter och trafik.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap 11§, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4).

Stadsbyggnadskontoret

Jonas Loiske

Planarkitekt

Innehåll

OM DETALJPLANEN	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	2
DETALJPLANENS HANDLINGAR	2
HANDLÄGGARE.....	2
SYNPUNKTER	2
DETALJPLANEPROCESS OCH TIDPLAN.....	2
SAMMANFATTNING.....	3
BAKGRUND	5
PLANENS SYFTE OCH MÅL.....	5
PLANDATA.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ÖVERSIKTLIGA PLANER	7
PROGRAM.....	8
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT.....	8
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN	9
FÖRORDNANDEN ETC.....	10
DETALJPLANENS INNEBÖRD	11
BEBYGGELSE.....	11
NATURMILJÖ.....	16
VATTENOMRÅDEN	17
KULTURMILJÖ OCH ARKEOLOGI	17
OFFENTLIG OCH SOCIAL SERVICE	18
SOCIALA ASPEKTER	18
GATOR OCH TRAFIK.....	18
MILJÖ- OCH RISKFAKTORER	19
TEKNISK FÖRSÖRJNING	20
AVVÄGNINGAR OCH HÄNSYN TILL MOTSTÅENDE INTRESSEN	22
FORTSATT ARBETE	22
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	23
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	23
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	24
EKONOMISKA FRÅGOR	24
UNDERSÖKNING – BEHOV AV STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING.....	25
ÖVRIGT	31
REFERENSER.....	31
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	31
PLANKARTA.....	32
PLANBESTÄMMELSER.....	33

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Terminalen 2 har efter utbyggnad av byggnad i östra delen av fastigheten ställt iordning en körväg för lastbilar. Del av detta område ligger på kommunal mark, planlagd som allmän platsmark, park eller plantering. Fastighetsägaren önskar förvärva detta markområde av kommunen vilket förutsätter att en ny detaljplan upprättas där det aktuella området planläggs som kvartersmark.

Norr om Linköpingsvägen ligger fastigheterna Vagnen 1 och 2. I samband med Mjölby billackerings utbyggnadsbehov har en förhandling om markförvärv skett mellan dem och Lilium AB som äger fastigheten Vagnen 1. Kommunens tjänstemän har agerat som stöd i dialogen och öppnat för vissa justeringar av gällande planbestämmelser som ett sätt för att underlätta förhandlingen. Som ett villkor för ett sådant förvärv har Lilium önskemål om en översyn av den gällande detaljplanen i så motto att få till stånd justeringar av den del av tomtmarken som inte får bebyggas.

Öster om Terminalen finns kommunal mark som ska prövas som verksamhetsmark.

Detaljplanen stämmer överens med gällande översiktsplan och kommunens övriga planer.

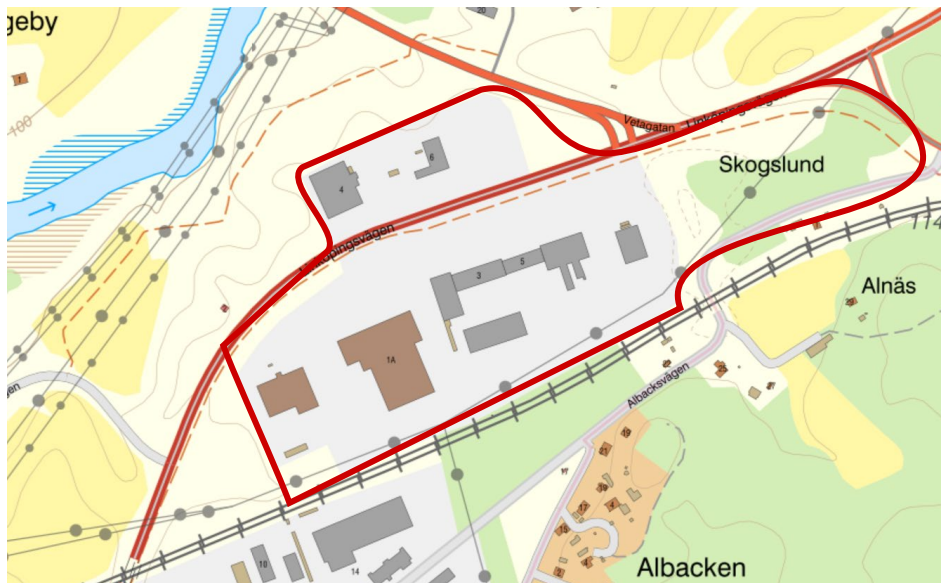
Kommunstyrelsen beslutade 10 november 2021 att ge nämnden i uppdrag att upprätta detaljplan.

Planens syfte och mål

Syftet med detaljplanen är att medge utökade byggrätter för befintliga verksamheter mot angränsande vägar och järnvägar utifrån risksynpunkt och trafiksäkerhet. Planen syftar även till att tillskapa ytterligare ett område för verksamhetsmark och befästa befintligt markanvändning genom att överföra naturmark till trafik. För att spara natur planläggs även en del i östra planområdet som natur.

Målet är att planen bidrar till ett förtydligande av markens funktion i en enhetlig detaljplan, samt att industriverksamheterna får utökade byggrätter. Det bidrar till en utveckling av verksamheter och lokala näringslivet inom kommunen.

Plandata



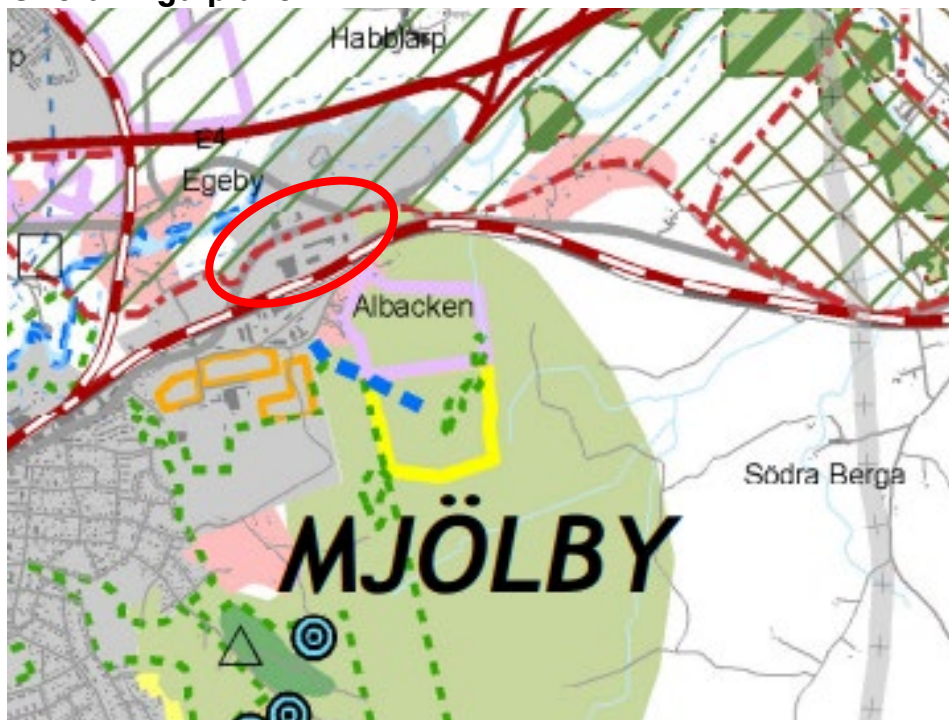
Figur 1. Planområdets ungefärliga utbredning är markerat i rött.

Planområdet är beläget i stadsdelen Albacken ca 2 km från centrum. Området ligger i östra Mjölby och utgör en entré intill staden från både järnvägen och Linköpingsvägen som går igenom planområdet. Planen avgränsas till viss del av Linköpingsvägen och Vetagatan i norr och järnvägen i syd, samt grönområden. Området är ca 10 ha stort. Planen omfattar fastigheterna Vagnen 1, Vagnen 2, Terminalen 1, Terminalen 2, Terminalen 4, del av Mjölby 40:3 och del av Habblarp 3:8. Fastigheterna Mjölby 40:3 och Habblarp 3:8 ägs av Mjölby kommun. Vagnen 1 ägs av Lilium Fordonsfastigheter Söder AB, Vagnen 2 ägs av Billackeringen i Mjölby AB, Terminalen 1 ägs av 50 Masten Mjölby AB, Terminalen 2 ägs av Tridot Två Fastigheter AB, Terminalen 4 ägs av Tridot Fem Fastigheter AB.

Tidigare ställningstaganden

I detta kapitel beskrivs tidigare ställningstaganden som är relevanta för detaljplanen direkt eller indirekt, såsom kommunala planer, program och beslut, riksintressen, förenlighet med miljöbalken mm.

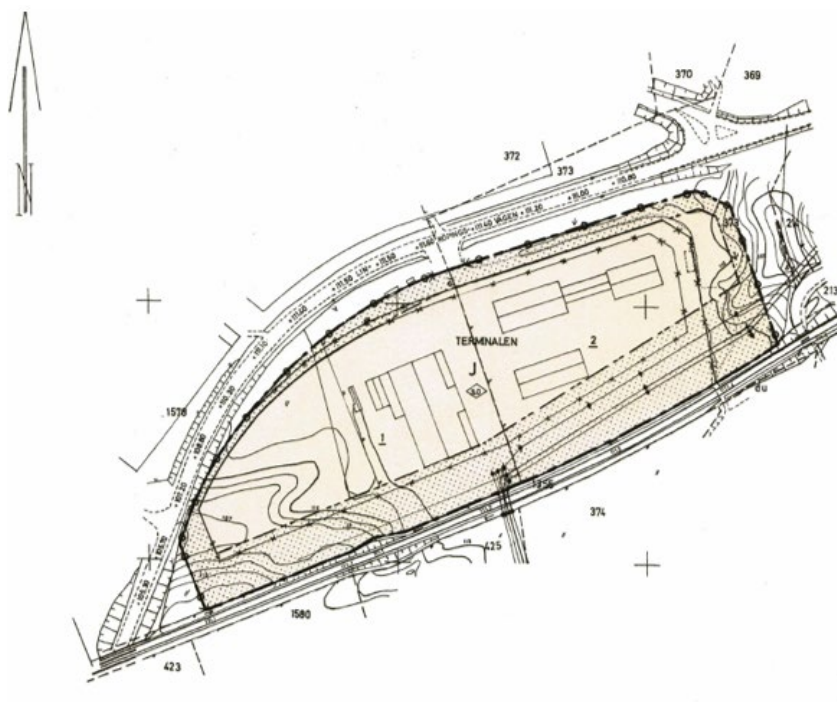
Översiktliga planer



Figur 2. Utsnitt ur kommunens översiktsplan för Mjölby tätort 2011. Planområdets ungefärliga läge är markerat med klarröd cirkel.

Aktuellt område omfattas av *Översiktsplan för Mjölby kommun* och är utpekad som pågående markanvändning, detaljplan. Naturområdet i öst är utpekad som pågående användning rekreation.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

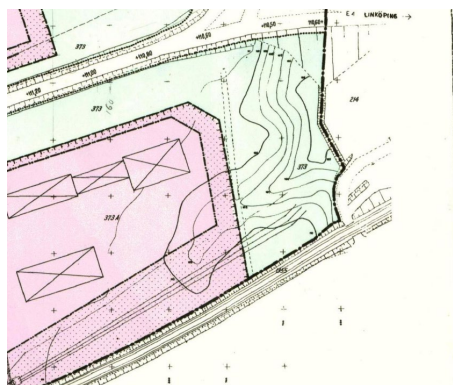


Figur 3. Gällande detaljplan för Terminalen 1, 2 och 4.

Detaljplan i Mjölby för Terminalen 2 m.fl. (Albacksområdet)
Samrådshandling



Figur 4 och 5. Utsnitt ur gällande detaljplaner för Vagnen 1 och 2



Figur 6. Utsnitt ur gällande detaljplan för naturområdet i öst.

För Terminalen 1, 2 och 4 gäller förslag av ändring av stadsplan kv. terminalen som vann laga kraft 27 juni 1973. Kvarteretsmarken är planlagd för industriändamål. För Vagnen 1 gäller Förslag till ändring av stadsplanen för del av Albacksområdet som vann laga kraft 18 oktober 1982. För Vagnen 2 gäller Detaljplan för Vagnen 2 som vann laga kraft 15 januari 2004. Kvarteretsmarken inom Vagnen 1 och 2 är planlagd för industri. En del av planområdet är planlagt som natur. För en liten del av planområdet, naturområdet i öst (Mjölby Habblarp 3:8), gäller Förslag till stadsplan för del av Albacksområdet i Mjölby som vann laga kraft 28 juni 1965. Den delen av planområdet är planlagd allmän plats, park eller plantering. Området är till övervägande del utbyggt i enlighet med detaljplanen. I planområdets östra del har del av parkmarken tagits anspråk för trafikändamål. Större delen av det naturområde som ingår i planförslaget är idag inte planlagt.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen avviker inte från kommunens översiktsplan.

Program

Planområdet ingår inte i något planprogram.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade den 10 november 2021 att ge Byggnads- och räddningsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Terminalen 2

m.fl. Därefter beslutade Byggnads- och räddningsnämnden 15 november 2021 att uppdra Byggnadskontoret att upprätta förslag till detaljplan.

Inga övriga kommunala beslut angår detaljplanen.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken

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

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 från 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 ligger inom riksintresse för totalförsvaret, delvis inom riksintresse för naturvården, samt angränsar till riksintresse för kommunikationer.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövården.

Riksintressen för friluftslivet

Planområdet ligger inte inom riksintresse för friluftslivet.

Riksintresse för kommunikationer

Planområdet ligger inte inom riksintresse för befintlig järnväg (södra stambanan) men angränsar till riksintresset. Detaljplanen bedöms dock inte påverka riksintresset på något sätt.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet omfattas av tre riksintressen för totalförsvarets militära del. Riksintressen som omfattas är påverkansområde för Malmens flygflottiljflygplats respektive Karlsborgs övningsflygplats, samt stoppområde för höga objekt.

Malmens flottiljflygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av riksintresse för totalförsvaret. Planområdet ligger utom försvarsmaktens definierade påverkansområde för Malmen, men inom influensområdet.

Planområdet ingår även i influensområde för Karlsborgs övningsflygplats och stoppområde för höga objekt. 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.

Riksintresse för naturvården

Planområdet ligger delvis inom riksintresse för naturvården, Mjölbyfältets israndsbildning, som är utpekad som nationellt geologiskt värdefullt på grund av att det är en mäktig och vidsträckt grusformation. Det är fastigheterna norr om Linköpingsvägen som omfattas av riksintresset. Ingen ytterligare mark

inom riksintresset kommer att tas i anspråk vid genomförande av planförslaget. Den verksamhetsmark som tillkommer planläggs utanför riksintresset.



Figur 7. Karta över riksintressets utbredning. Riksintresse för naturvården utpekad i grönt, planområdet markerat med blå linje.

4 kap. Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden

I 4 kapitlet anges vissa områden i Sverige där särskild stor hänsyn måste tas. 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.

Planens genomförande bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för buller, luft eller vatten.

Förordnanden etc.

Planen berör inga förordnanden.

Detaljplanens innebörd

I detta kapitel beskrivs detaljplanens förutsättningar och förändringar samt konsekvenser av detaljplanens genomförande.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet består av verksamheter. Byggnaderna upptar ca 15 200 kvadratmeter byggnadsarea och är uppförda i en till två våningar. På platsen finns bland annat billackering, bilprovning, bowlinghall, drivmedelsstation samt handel av skrymmande varor. Befintlig bebyggelse kommer att bevaras. Gällande detaljplan innehåller inga skyddsbestämmelser.



Figur 8. Terminalen 2.



Figur 9. Befintlig bebyggelse inom Terminalen 2 och Vagnen 1.

Söder om planområdet, i anslutning till Albäcksvägen, finns ett bostadsområde med villor. Sydost om planen ligger ytterligare verksamheter. I övrigt angränsar planområdet inte till någon bebyggelse.

Ny bebyggelse

Planens syfte är främst att medge utökade byggrätter för de befintliga verksamheterna mot Linköpingsvägen och järnvägen, samt tillskapa verksamhetsmark öster om Terminalen 2. Öster om Terminalen 2 planläggs delar av naturområdet som verksamhetsmark där det möjliggörs för uppförande av verksamheter (Z), drivmedelsförsäljning (G), detaljhandel (H) och kontor (K). De utökade byggrätterna inom befintligt verksamhetsområde innebär att nya byggnader för service, lager, tillverkning och handel tillåts uppföras (Z, G och H). Exploateringsgraden är reglerad till 50 procent av fastighetsarean (e_1). Byggnaderna tillåts vara 8 meter i byggnadshöjd (h_1).

För att bekräfta befintlig markanvändning överförs en del av parkmarken inom ravinen till trafikyta. Fastighetsägaren har efter utbyggnad i östra delen av fastigheten ställt i ordning en körväg runt byggnaden för lastbilar. Denna del ligger på kommunal mark, planlagd som allmän platsmark, park eller plantering. I planförslaget regleras detta område till ett område för trafikändamål (T).

Planområdet omfattar även en del av Linköpingsvägen som är reglerad till GATA. Utfartsförbudet kommer att vara oförändrat utmed Linköpingsvägen.

Ny byggnation väntas ske på den nya verksamhetsmark som föreslås ske i öster. Likt de övriga bebyggelseområdena i planförslaget tillåts byggnaderna vara 8 meter i byggnadshöjd och exploateringsgraden är reglerad till 50 procent av fastighetsarean.

Det pågår ett tillsynsärende på en yta väster om Jem och Fix där det olovligt fyllts upp med massor. Inför granskning behöver frågan om markhöjd beaktas och en plushöjd bestämmas.

Utformning och gestaltning

Planområdet ligger väl synligt från Linköpingsvägen och utgör en entré till Mjölby tätort. Området omges delvis av ett böljande öppet odlingslandskap, vilket gör att bebyggelsen i planområdet blir särskilt framträdande. Det är därför viktigt att byggnader och anläggningar ges en ordningsam och representativ utformning samt att de placeras på ett väl genomtänkt sätt. Detta regleras genom en rad utformningskrav som presenteras nedan.

Upplag och inlastning

För att värna om infartsmiljön tillåts inte upplag och fordonsuppställning närmst Linköpingsvägen (f_1). Det är viktigt att beakta byggnadernas utryck mot både Linköpingsvägen samt järnvägen. Idag kan fasaderna mot järnvägen uppfattas som en baksida men det är minst lika viktigt att se både Linköpingsvägen och järnvägen som en entré till staden.

Sektionsindelning och sockel

Stora byggnader som används för verksamheter och handel och uppförs utan skalreferenser så som dörrar och fönster, samt släta fasader upplevs ofta som dominerande i landskapet. För att motverka att detta intryck dominerar entrén till Mjölby bör stora byggnader delas in i flera byggnadskroppar. Då detta inte

är möjligt kan byggnadskropparna brytas upp i sektioner med hjälp av skiftande kulör, material eller förskjutna byggnadsvolymer (f_2).

Skyltning

Skyltning får endast anordnas på fasad. Skyltning ska ske med friliggande bokstäver och logotyper. Takskyltar, dvs. skyltar ovan takfot, är ej tillåtna. Skyltar i form av ljuslådor är ej tillåtna (f_3). För hela området råder av trafiksäkerhetsskäl förbud mot bländande skylt och vid uppförande av elektroniska bildväxlande skyltar ska särskild hänsyn tas till trafiksäkerheten.

Färgsättning

Som en del i att bebyggelsen ska uppföras med hänsyn till läget vid en av Mjölbys entréer och synligheten från stora vägar runt omkring, regleras färgsättning av fasader. Avsikten är att uppnå en sammanhållen känsla och att byggnaderna ska smälta in i det omgivande landskapet med natur, öppna fält och befintlig bebyggelse. Detta regleras med en planbestämmelse att fasad ska färgsättas med naturnära kulör. Befintlig bebyggelse inom verksamhetsområdet är framförallt uppförd i gråa och blåa färger. Även inslag av gult, rött och blått förekommer.

Mindre fasadfält med skyltning kan tillåtas ha annan färg med koppling till företagets grafiska profil. Detaljer så som fönsterbågar, portar och entréer kan ges avvikande kulörton. Inte heller dessa bör dock ha nyanser som uppfattas som alltför grälla och kulörta. Fasaddelar kan med fördel utföras i trä, puts, tegel eller glas.



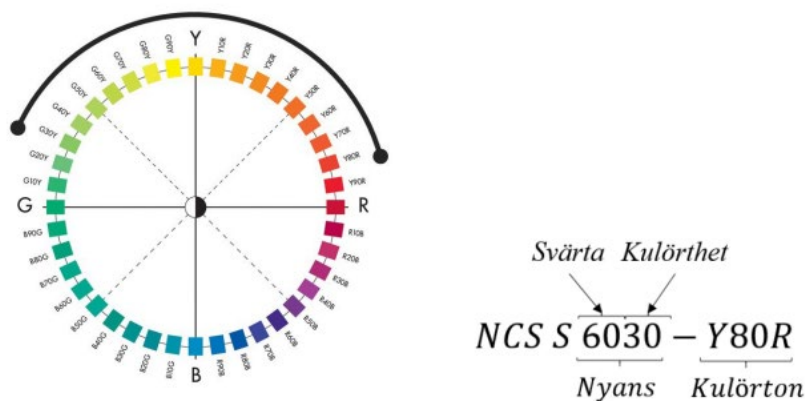
Figur 10. Exempel på fasadfält i avvikande färg för skyltning. Källor: Nonbye, u.d., Royal Wrap Sweden, u.d.

Fasaderna ska ges en varm färgskala i dova naturfärger, med detta menas kulörtoner mellan grönt och rött i färgcirkeln, med NCS-koder från cirka G30Y till Y80R, dvs grönt, gult, brunt, rött och mörkt grått/svart. Detta då naturens färger i mångt och mycket uppträder i detta spann. Även falurött (cirka S6030-Y80R) ingår då detta knyter an till odlingslandskapets traditionella byggnader och omkringliggande bostadsbebyggelse.

För färger utan kulörhet, det vill säga i färgskalan grått till svart, ska färgsättningen hållas till färger med hög svärta kring S8000-N eller mer, det vill säga nästintill svart kulör. Se exempelfasader i figur 15.

Nyans

Färger enligt NCS-systemet anges dels med kulörton i färgcirkeln, och dels med en nyans. Nyansen består av färgens svärta och kulörhet (i procent). Se bild nedan.



Figur 11. NCS-systemet.

För att ge ett dovt intryck som dämpar stora volymer för svärtan på fasaden till största del vara relativt hög och kulörheten låg. Hur mycket svärta och kulörhet en färg tål är dock beroende av vilken kulörtonen är och ska bedömas från fall till fall i bygglovet. Grälla fasader, med hög kulörhet, bedöms inte lämpligt i det exponerade läget. Nedan följer ett antal exempelbilder på lämpliga fasadfärger.



Figur 12. Dövt gröna fasader. T.v. Kromgrön fasad målad i slamfärg (Västerås stad, 2018). Mitten: Skogsgrön fasad NCS S 6020-G30Y (Sandell Sandberg BoKlok, u.d.). T.h. Okänd fasad (ronenbekerman.com)



Figur 13. Bruna och gula fasader. Längst upp t.v. Martin & Serveras lager i Norrköping NCS 7020-Y80R (RAL 8016) (egen bild), längst upp t.h. Löhammar ladugård med atracitgrå och okrafärgad fasad (malmstromedstrom.se, u.d.).



Figur 14. Faluröda fasader. Längst upp t.v. Vattenfabriken i Falun (Rödfärgspriset, u.d.). Längst upp t.h. Södra climate arena (sodraclimatearena.com, u.d.). Längst ned okänd fasad (behance.net).



Figur 15. Mörkt grå/svarta fasader. Från vänster till höger archdaily.com (u.d.), archdaily.com (u.d.) swiss-architects.com (u.d.).

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

Natur, park och rekreation

Planområdet inbegriper ett naturområde i öst. Detta område är i befintlig detaljplan utpekad som park/natur. För att vidare undersöka vilka naturvärden som kan finnas kommer en naturvärdesinventering att tas fram inför granskning. Delar av området ska prövas som verksamhetsmark, delen öster om kraftledningsgatan. Ett litet område närmast bebyggelsen har fastighetsägaren tagit i anspråk för att bygga ut sin trafikanläggning och möjliggöra att det går att köra runt och vända på fastigheten. Detta område planläggs i och med detta planförslag som trafik. Planförslaget innebär således att den delen av allmän platsmark som berörs av en trafikanläggning överförs till kvartersmark och fortsätter vara hårdgjord yta. Naturmiljön kommer att förändras till följd av planförslaget eftersom naturmark föreslås bli hårdgjord yta med bebyggelse.

Sydväst om fastighet Vagnen 2 finns bevarandevärda träd i form av två stycken ekar. Ekarna skyddas med planbestämmelse n₁ och n₂ i plankartan. Byggrätt begränsas i dess kronomfång som även antas spegla rotsystemets utbredning.

Linköpingsvägen utgör en viktig entré till Mjölby tätort, många angör staden österifrån via E4:ans avfart eller Mjölbyvägen. Den södra delen av Linköpingsvägen kantas av träd bland annat ekar. Då trafikrummet idag upplevs stort och kallt kan det med fördel planteras träd även längs med den norra delen av Linköpingsvägen. Utrymme bedöms finnas då det är samma som på den södra sidan där träd är planterade idag.

Mark och geoteknik

Marken är i stort sett plan i hela planområdet med undantag för ravinen där det sluttar nedåt.



Figur 16. Jordartskarta med planområdet markerat i rött.

Bebyggelseområdet är utpekad att ligga inom stabilitetszon 2 i stabilitetskarteringen. Marken består främst av lera. Ett mindre område inom Terminalen 2 består av silt/sand.

Vagnen 1 och 2 ingår i Nationellt geologiskt värdefullt område på grund av topografin och dess landformer. Detta är kopplat till riksintresset för naturvård.

Planområdet ingår inte i utpekad område med radonrisk.

Inför detaljplanens granskning kommer de geotekniska förutsättningarna att studeras vidare.

Vattenområden

Inga stora natur- eller vattenvärden bedöms påverkas av planen. Inför granskning genomförs en naturvärdesinventering för att säkerställa detta.

Kulturmiljö och arkeologi

Det finns inga fornlämningar registrerade inom planområdet.

Offentlig och social service

Inom planområdet finns ett utbud av kommersiell service innefattande bland annat biltvätt, bilprovning, bygghandel och drivmedelsförsäljning. Inom planområdet finns ingen offentlig service men planområdet ligger nära innerstadens serviceutbud.

Planförslaget innebär att nya lokaler för kommersiell service kan tillskapas, med undantag för dagligvaruhandel. Handelsutredningar avråder från externetableringar av dagligvaruhandel och detaljhandel med hänsyn till utbudet i centrum.

Sociala aspekter

Planområdet består idag av delar av ett verksamhetsområde samt naturmark och bedöms därmed ha begränsade sociala värden som inte påverkas av planförslaget.

Jämställdhet och mångfald

Planförslaget bedöms ha en begränsad påverkan på jämställdheten i kommunen eftersom förslaget inte innebär några stora förändringar på platsen. Transportlänkarna till området, där ytterligare gång- och cykelväg är möjligt att uppföra, är goda och fungerar för en befolkning med olika förutsättningar att ta sig fram.

Barnperspektivet

Inga särskilda platser för barn finns idag inom planområdet. Då området främst innehåller verksamheter och handel och detta inte kommer att förändras, bedöms inte barn påverkas i någon större utsträckning av planförslaget.

Trygghet

Verksamhetsområden kan riskera att bli otrygga platser, särskilt kvällstid när området inte är lika befolkat som dagtid. För att skapa trygga och trivsamma områden bör särskild vikt läggas vid utformning av belysning och vegetation. Området ska vara orienterbart och entréer och fönster bör vändas mot gata och naturområden för att undvika att områden känns undanskymda.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Planområdet ligger intill Albacksvägen och Vetagatan. Linköpingsvägen går igenom planområdet varifrån in och utfart till till befintliga verksamhetsområden sker, både åt söder och åt norr. Inga nya infarter eller utfarter mot Linköpingsvägen blir aktuella i detaljplanen genom att utfartsförbud förläggs mot övervägande del Linköpingsvägen (j1), förutom där befintlig in och utfart sker idag. En ny in-och utfart tillkommer från Albacksvägen till det nya verksamhetsområdet i öst. Albacksvägen är ca 6 meter med begränsad trafik, men har cykeltrafik i blandtrafik. Gatan bedöms klara ny trafik men målning av separat cykelväg kan övervägas liksom genomfartsförbud för motorfordon. För minimera antalet fordon som kör på Albacksvägen placeras in-och utfart mot intilliggande bostadsfastighet.

Linköpingsvägen har en årsdygnstrafik på 9176-14718 (uppmätt 2015). Linköpingsvägen är en av kommunens mest trafikerade gator. Trafikflödet bedöms inte förändras till följd av planförslaget.

Gång- och cykeltrafik

Längs Linköpingsvägen på den södra sidan intill Terminalen 1 och 2 går en gång- och cykelbana som används till både cykel, promenader och annat. Möjligheten att uppföra gång och cykelväg på norra sidan, mot Vagnen 1 och 2 samt mot Vetagatan är inte möjlig.

Kollektivtrafik

Linköpingsvägen trafikeras av busstrafik mot Mantorp och Mjölby. Vid korsningen över Linköpingsvägen finns busshållplatsen Bilgodsterminalen som trafikeras av buss 653 med cirka åtta turer dagligen i var riktning. Planen innebär inget behov av utökad kollektivtrafik och medför inga ändringar i kollektivtrafiksystemet.

Parkering och angöring

Det finns en stor andel parkeringsytor inom planområdet idag och detta bedöms inte förändras. Parkering anordnas inom respektive fastighet alternativt som gemensamhetsanläggning mellan flera fastigheter.

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

Buller

Planområdet är idag bullerutsatt från både järnväg och väg. Bullernivåerna varierar inom planområdet. Mest bullerutsatt är de norra och östra delarna av planområdet. Bullernivåerna kan tänkas öka något i och med att planen medger utökade verksamheter, framförallt i öst där det idag är natur. Där kan även trafiken väntas öka något vilket påverkar bullernivåerna. Söder om naturmarken och det tillkommande verksamhetsområdet, och strax norr om järnvägen ligger ett bostadshus. Bostadshuset är bullerutsatt i dagsläget med en ekvivalent ljudnivå från järnväg på 60-70 dba och 55-65 dba från väg. Viss tillkommande trafik från in- och utfart till verksamhetsområdet bedöms inte påverka bullersituationen.

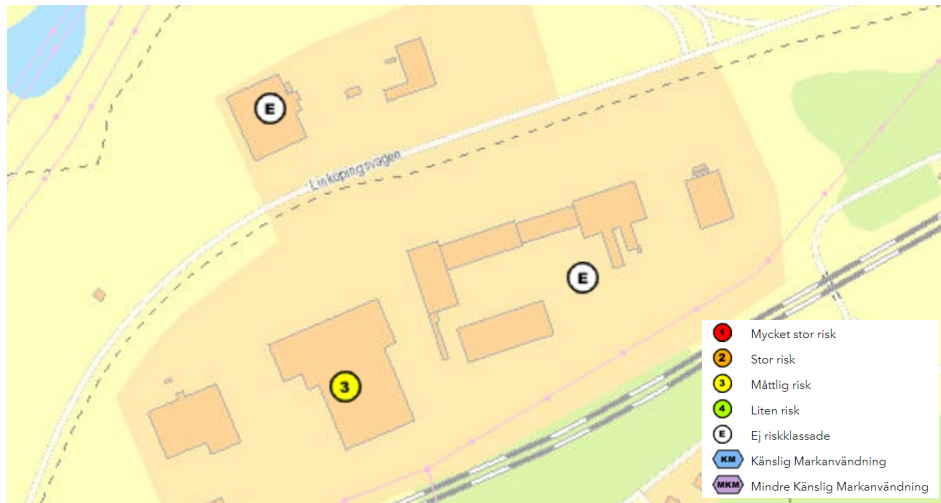
Klimatanpassning

Planområdet ingår inte i något utpekade område för översvämningsrisk. Det är en stor andel hårdgjorda ytor inom planområdet vilka kan behöva klimatanpassas. Möjligheten att omhänderta dagvatten samt att fördröja dagvatten vid extremregn kommer att utredas inför granskning i en kommande dagvattenutredning.

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

Förorenad mark

Terminalen 1 är utpekade av länsstyrelsen som ett potentiellt förorenat område, klassificerat med måttlig risk. Även inom Terminalen 2 och Vagnen 1 finns utpekade förorenade mark, ej riskklassade. Med hänsyn till de verksamheter som finns inom planområdet idag bedöms åtgärder inte vara aktuella.



Figur 17. Karta över potentiellt förorenande områden.

Risikfaktorer

Järnväg

Planområdet ligger precis norr om södra stambanan vilket ställer visst krav på säkerhetsavstånd. Det rekommenderade skyddsavståndet på 50 meter skyddszon har beaktats och ingen ny bebyggelse tillåts uppföras i nära anslutning till spårområdet.

Kraftledning

Det går en kraftledning igenom planområdet södra del. För att förebygga skador på grund av kontakt med el, brandrisk samt hälsorisker från buller och magnetfält måste det finnas ett skyddsavstånd till bebyggelsen. Kraftledningen har en spänningsnivå på 130 kV vilket innebär att det måste vara ett avstånd på minst 20 meter. Detta säkerställs i plankartan.

Ledningen skyddas med ett markreservat allmännyttig luftledning (l₁).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I området finns befintliga ledningar för dagvatten, spillvatten, tryckspillvatten, råvatten och dricksvatten. Ny bebyggelse avses anslutas till befintligt VA-nät.

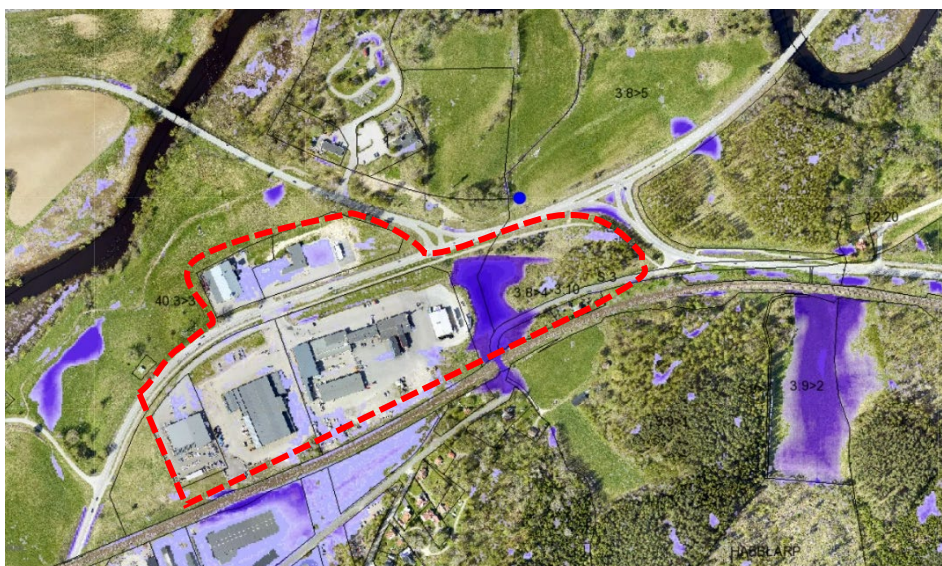
Dagvatten

Planområdet består till övervägande del av hårdgjord mark, och i samband med planförslaget kommer andelen att öka.

Dagvatten inom planområdet ansamlas idag i öster där det är natur. Den delen av naturmarken kommer att behållas i planförslaget. Viss ansamling av dagvatten sker även på de hårdgjorda ytorna, framförallt inom Vagnen 1. Vid ett 100-årsregn samlas även vatten inom den södra delen av verksamhetsområdet. Inför granskning kommer en dagvattenutredning tas fram för att göra en fullständig utredning av dagvattensituationen inom planområdet, samt se över behov av lösningar.



Figur 18. Karta över hur vatten ansamlas i planområdet. Ungefärlig plangräns i rött.



Figur 19. 100-års regn. Ungefärlig plangräns i rött.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Det går en fjärrvärmeledning genom området idag. MSE (Mjölby-Svartådalen Energi AB) är ledningsägare. Åtkomst till underjordiska ledningar skyddas genom u-område.

El

Elledningar finns längs Linköpingsvägen och tillhandahålls av Mjölby-Svartådalen Energi AB. Befintliga byggnader är sedan tidigare anslutna till Tekniska verken.

Det går en kraftledningen genom södra delen av planområdet. Kraftledningen ägs av Vattenfall. Ledningen har befintlig ledningsrätt.

Tele och opto

Det finns teleledningar längs Linköpingsvägen.

Avfall

Kommunens riktlinjer angående avfallshantering ska följas. Fastighetsägaren tar kontakt med kommunen för avfallshämtning.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

För att säkerställa utformningen på entrén till centrala Mjölby har ett område med natur planlagts i öster, intill Terminalen 2. Detta för att säkerställa att naturen inte tas i anspråk för andra användningar.

Fortsatt arbete

- Dagvattenutredning
- Naturvärdesinventering
- Geotekniska förutsättningar

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.

Organisatoriska frågor

Tidplan

(Planarbetet bedrivs enligt reglerna för standardförfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Samråd	Sommar 2024
Granskning	Höst 2024
Antagande	Höst/Vinter 2024/25
Laga kraft, tidigast	Vår 2025

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 berörda fastighetsägars godkännande om det inte uppstått nya förutsättningar av stor allmän vikt. 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. Allmän platsmark omfattas av gata och natur.

Kvartersmark

Fastighetsägarna ansvarar på motsvarande sätt för utbyggnad och skötsel av kvartersmark. Kvartersmarken omfattas av användningarna verksamheter och trafik.

Teknisk försörjning

Nätbolagen ansvarar för utbyggnad och skötsel av de allmänna ledningar som finns inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Planförslaget väntas inte förändra fastighetsgränser och därmed väntas inga fastighetsrättsliga konsekvenser uppstå. Förslaget medger markupplåtelse/arrende på naturmark, men kräver ingen fastighetsbildning.

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att en bit av naturmarken i öster som idag är planlagt som allmän plats, park eller plantering övergår från allmän plats till att bli kommunalägd kvartersmark.

Servitut

Servitut behövs för att säkerställa in och utfart till Terminalen 4, då in- och utfart sker via Terminalen 1.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Det finns behov att bilda ledningsrätt för de ledningar som går inom planområdet. Det finns en befintliga ledningsrätter inom Terminalen 1, 2 och 4 samt Vagnen 2. Möjlighet att bilda ledningsrätt ges inom på plankartan markerat u-område eller l-område.

Ekonomiska frågor

Planekonomi och planavgift

Uppdaterad byggrätt inom befintliga fastigheter innebär ett mervärde, för vilket kommunen tar ut en extra planavgift vid kommande bygglov. Alternativt finns möjlighet att teckna exploateringsavtal och betala en fast summa för planarbetet, vilket då regleras i ett exploateringsavtal.

Detaljplanearbete och utredning eventuell kompletterande infrastruktur bekostas dels av kommunal markförsäljning i öster, dels genom planavgift vid kommande bygglov inom befintliga kvarter eller genom exploateringsavtal.

Kommunala investeringar och kostnader

Del av planläggning och iordningställande av infart m.m. till den nya verksamhetsmarken i öster bekostas genom markförsäljning. Driftkostnad för skog är låg och väntas minska, medan behov av vägskötsel kan öka för ny tomt.

Annan ersättning

Vid uppfyllnad försvåras/fördyras ledningsbyte och det kan medföra risk för kompression, sättningar mm. Effekten bör bli att fastighetsägaren får bekosta omläggning av ledningar till lägen där de går att byta och åtgärdas.

Avtal

Kommunen och ägaren till Terminalen två väntas teckna ett arrende- eller markupplåtelseavtal för del av vändplan intill ravin i öster.

Kommunstyrelsen har tecknat plankostnadsavtal med Stadsbyggnadskontoret. Exploateringsavtal kan bli aktuellt om parterna finner det lämpligt.

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>Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintlig markanvändning, studera möjligheten till att utöka byggrätter mot angränsande vägar och järnvägar, samt tillskapa ny verksamhetsmark.</i>
Befintlig markanvändning	<i>Planområdet omfattar idag främst verksamheter samt natur. En del av Linköpingsvägen ingår i planområdet.</i>

Kulturvärden

	Byggnadsminnen, fornlämningar eller andra skyddade kulturmiljöer samt riksintressen.
Kommentar:	<i>Inga byggnadsminnen, fornlämningar, skyddade kulturmiljöer eller riksintressen påverkas.</i>
	Andra värdefulla kulturmiljöer, t.ex. känsliga landskapsavsnitt eller områden upptagna i kommunens kulturmiljöprogram.
Kommentar:	<i>Inga andra värdefulla kulturmiljöer bedöms påverkas.</i>
Planens påverkan	
Beskrivning	<i>Planförslaget bedöms inte påverka några utpekade kulturvärden.</i>

Naturvärden

X	Skyddad natur, t.ex. Natura 2000-områden, naturreservat, biotopskyddsområden och riksintressen
Kommentar:	<i>Inga natura 2000-områden, naturreservat eller biotopskyddsområden ingår. Planområdet ligger delvis inom riksintresse för naturvård (Mjölbyfältet). Riksintresset bedöms inte påverkas eftersom planen främst bekräftar befintlig markanvändning och den nya mark som tas i anspråk ligger utanför riksintresset.</i>
	Strandskyddszoner
Kommentar:	<i>Inga strandskyddszoner ingår.</i>
X	Övrig värdefull natur, t.ex. objekt i kommunens naturvårdsprogram
Kommentar:	<i>Planområdet omfattas av skyddsvärda ekar samt naturområde. Ekarna skyddas med planbestämmelse och bedöms inte påverkas.</i>

Detaljplan i Mjölby för Terminalen 2 m.fl. (Albacksområdet)
Samrådshandling

	Fridlysta eller rödlistade växt- eller djurarter
Kommentar:	<i>Inga fridlysta eller rödlistade arter finns inom planområdet. En naturvärdesinventering tas fram inför granskning.</i>
	Vattenområden klassade som vattenförekomster av vattenmyndigheten
Kommentar:	<i>Ingår ej i planområdet.</i>
	Viktiga spridningssamband mellan de naturtyper som förekommer
Kommentar:	<i>Ingår ej i planområdet.</i>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna naturvärdena.	
Beskrivning	<i>Planförslaget bedöms inte påverka några naturvärden, samt ha begränsad påverkan på riksintresse för naturvärden. Detta stäms av med naturvärdesinventeringen inför granskning.</i>

Sociala värden

	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>Planen bedöms inte ha negativ påverkan på platser för lek, motion, eller annan utevistelse.</i>
	Tysta områden
Kommentar:	<i>Planområdet ligger intill spår- och vägområde och buller är betydande inom området. Planen skapar inga tysta områden.</i>
	Mötesplatser
Kommentar:	<i>Inga mötesplatser bedöms påverkas av planförslaget.</i>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna sociala värdena.	
Beskrivning	<i>Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på de sociala värdena.</i>

Materiella värden

	Vattenskyddsområde (7 kap. 21- 22 §§ MB; SFS 1998:1252; Skyddad natur)
Kommentar:	<i>Ingår ej.</i>
	Jord- och skogsbruk (3 kap 4 § MB)
Kommentar:	<i>Ingår ej.</i>
	Riksintresse för fyndigheter av ämnen eller material (3 kap 7 § MB)
Kommentar:	<i>Ingår ej.</i>
	Riksintresse för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering (3 kap 8 § MB)
Kommentar:	<i>Angränsar till riksintresse för kommunikation (södra stambanan).</i>
X	Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 8 § MB)
Kommentar:	<i>Ingår i påverkansområde (MSA-område) Malmens flottflygplats. Riksintresset bedöms inte påverkas.</i>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna materiella värdena.	
Beskrivning	<i>Planförslaget bedöms ej påverka några materiella värden.</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>En dagvattenutredning kommer att påbörjas parallellt med samrådet. Den får utvisa om det finns risk för översvämning i området och åtgärder behöver vidtas.</i>
	Olyckor (t.ex. farliga anläggningar, farligt gods, brand, trafikolycka inkl. tåg- och flygolycka)
Kommentar:	<i>Planförslaget bedöms inte innebära risk för olyckor. Skyddsavstånd till järnvägen har beaktats.</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>Planområdet omfattar verksamheter med viss risk för omgivningen. Planförslaget bedöms bidra till viss ökning av störningar, exempelvis buller. Då det går en kraftledning genom området finns risk för störning från magnetfält runt kraftledningen. Säkerhetsavstånd beaktas och inga bostäder, skolor eller förskolor tillkommer i planområdet.</i>
	Miljökvalitetsnormer för utomhusluft
Kommentar:	<i>Planförslaget bedöms inte ha negativ påverka miljökvalitetsnormer för utomhusluft.</i>
	Miljökvalitetsnorm för vatten
Kommentar:	<i>Planförslaget bedöms inte ha negativ påverka miljökvalitetsnormer för vatten.</i>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna riskerna för människors hälsa och för miljön.	
Beskrivning	<i>Då ytan för verksamheter utökas i öster och byggrätten blir större på befintliga fastigheter så kan störning för närboende bli större. Naturområdet i öster föreslås delvis tas i anspråk till verksamhetsmark, en naturvärdesinventering kommer att genomföras för att se hur eventuella värden på miljön påverkas av detta.</i>

Sammanvägd bedömning			
Påverkans totaleffekt			
Kan planen antas medföra påverkan på kulturvärden?	Obetydlig	Viss	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på naturvärden?	Obetydlig	Viss	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på sociala värden?	Obetydlig	Viss	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på materiella värden?	Obetydlig	Viss	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på risker för människors hälsa eller för miljön?	Obetydlig	Viss	Stor
Bedömning	<i>Planläggningen innebär att allmänplatsmark omvandlas till kvartersmark och utökade byggrätter för verksamheter möjliggörs. Då det redan är ett verksamhetsområde idag bedöms påverkan som liten.</i>		

Kan planens omfattning medföra betydande miljöpåverkan?	
<i>Kan möjliga effekter till följd av planen föranleda att allmänhetens behov av information är betydande?</i>	
Beskrivning	<i>Planförslaget bedöms inte ge sådana effekter att allmänhetens behov av information är betydande.</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>Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.</i>	
<i>Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.</i>	

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplan

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för Mjölby kommun (antagen 2011)

Medverkande tjänstemän

Caroline Ekman Gyllemark, planarkitekt, Stadsbyggnadskontoret

Jonas Loiske, planarkitekt, planarkitekt och projektledare för planprocessen, Stadsbyggnadskontoret

Håkan Sylvan, mark- och exploateringsingenjör, Stadsbyggnadskontoret

Ida Andersson?, landskapsarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Joel Runn, trafikplanerare, Samhällsbyggnadsförvaltningen

NN, bygglovshandläggare, Stadsbyggnadskontoret

Anna Carpholm, kommunekolog, Miljökontoret

Planhandlingarna har granskats av Caroline Ekman Gyllemark, planarkitekt, Stadsbyggnadskontoret.

Planförfattare m.m.

Julia Ågren, planarkitekt, (Tyréns) har varit kommunens konsult i planarbetet planen.

Plankarta



Planbestämmelser

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

	Gata
	Natur
	Park

Kvartersmark

	Drivmedel
	Detaljhandel
	Kontor
	Trafik
	Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

n_1	Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Äggränder som kan få negativ effekt på trädet och dess rotsystem får inte viktas.
-------	---

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte föras med byggnadsverk
	Marken får inte föras med byggnad

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta byggnadshöjd är 8 meter
-------	--------------------------------

Markens anordnande och vegetation

n_2	Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Äggränder som kan få negativ effekt på trädet och dess rotsystem får inte viktas.
-------	---

Markreservat för allmännyttiga ändamål

l_1	Markreservat för allmännyttig luftledning.
u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Stängsel, utfart och annan utgång

j_1	utfartsförbud
-------	---------------

Utformning

f_1	Upplag och fordonsuppställning ej tillåtet
f_2	Ny fasad ska sektionindelade med förskjutna byggnadsvolymer alternativt skiftande kulör eller material. Gång förskjutna byggnadsvolymer räknas en förskjutning om minst 0,5-1 meter.
f_3	Skylt får endast anordnas på fasad. Skyltning ska ske med friliggande bokstäver eller logotyper. Takskylt är inte tillåten. Skylt i form av ljuslådor är inte tillåten. Bländande skylt är inte tillåten.
f_4	Skylt får endast anordnas på fasad. Skyltning ska ske med friliggande bokstäver eller logotyper. Takskylt är inte tillåten. Skylt i form av ljuslådor är inte tillåten. Bländande skylt är inte tillåten.
f_5	Fasad ska färgsättas i naturliga kulör. Se planbeskrivning

Utnyttjandegrad

e_1	Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet
-------	---

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft



Mjölby kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
Telefon: 010 – 234 50 00
E-post: samhallsbyggnad@mjolby.se
Burensköldsvägen 11-13, 595 80 Mjölby

Världsvan
& Hemkär