



Detaljplan för Viringe industriområde, västra delen, i Mjölby, Mjölby kommun

Byggnads- och räddningsnämnden har upprättat ett förslag till detaljplan för rubricerat ärende.

Planområdet är beläget i västra delen av Mjölby tätort. Området begränsas i norr av E4:an och i söder av Ljunaområdet. Syftet med planförslaget är att möjliggöra etablering av verksamheter för industri och bilservice inom hela planområdet, samt ta bort det industrispår som sträcker sig genom planområdet i den tidigare detaljplanen.

Planändringen avses ske med så kallat enkelt planförfarande och uppfyller villkoren enligt PBL 5 kap 28 §. Samråd och underrättelse om förslaget pågår den **25 januari – 12 februari 2010**.

Allmänt samrådsmöte för utbyte av information och synpunkter äger rum den 9 februari 2010 kl. 18.00 i stadshusets cafeteria, Mjölby. Synpunkter på förslaget lämnas till byggnadskontoret senast den **12 februari 2010**. Den som inte framfört skriftliga synpunkter under ovan nämnda tid kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

Handlingar finns tillgängliga på Internet www.mjolby.se/planer samt på Byggnadskontoret, Stadshuset, Burensköldsvägen 11 i Mjölby, vardagar kl. 09.00-15.30, dit ni också kan vända er för information.

BYGGNADS- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN

SAMRÅD/UNDERRÄTTELSE

Detaljplan för Viringe industriområde, västra delen, i Mjölby



Diarienummer
2008:30 214



Mjölby Kommun

www.mjolby.se

SAMRÅD/UNDERRÄTTELSE

PLANBESKRIVNING

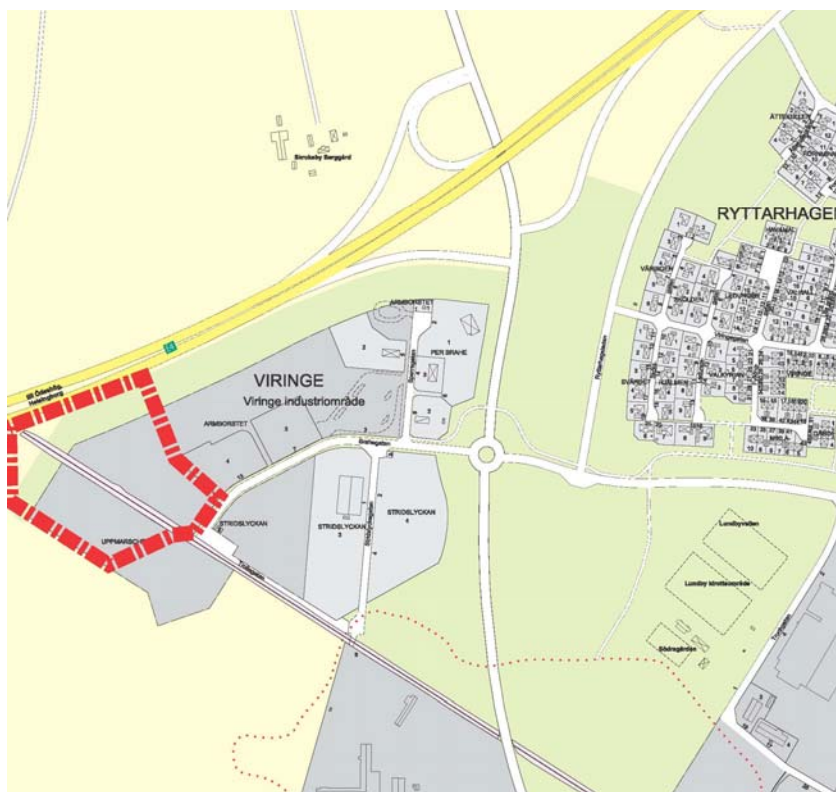
Detaljplan för Viringe industriområde, västra delen, i Mjölby

Upprättad av byggnadskontoret i november 2009, reviderad i januari 2010

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta med tillhörande bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, behovsbedömning samt fastighetsförteckning.

Orienteringskarta



Utdrag 2009 ur
Adresskartan © Mjölby kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att möjliggöra etablering av verksamheter för industri och bilservice inom planområdet, samt ta bort det industrispår som sträcker sig genom planområdet i detaljplanen från 1997.

PLANDATA Lägesbestämning

Planområdet är beläget i västra delen av Mjölby tätort. Området begränsas i norr av E4:an och i söder av Ljunaområdet.

Areal

Planområdets areal är cirka 5.4 hektar.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Mjölby kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Mjölby kommun 2001 anges delar av aktuellt område som planlagt område (detaljplan eller områdesbestämmelser).

SAMRÅD/UNDERRÄTTELSE

- Detaljplaner Gällande detaljplan, antagen 1997-08-19, anger användningen industriändamål och järnvägsändamål. Planområdet gränsar i öster av planlagd mark för industriändamål samt i söder av icke planlagd mark.
- Miljökonsekvensbeskrivning En behovsbedömning har upprättats som visar att planens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning är därför inte nödvändig.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation

Planområdet består av öppen mark med relativt plan topografi och inslag av ytligt berg. Vid en exploatering av planområdet ersätts naturmarken med hårdgjorda ytor och byggnader, vilket förändrar områdes karaktär.

Inom planområdets sydöstra del finns en mindre bergknalle som har ett högt värde för djur- och växtliv, och denna bör därför om möjligt bevaras. Bergknallen bör betraktas som en småbiotop i en övrigt steril miljö, det är därför värdefullt att bevara denna oskött och gärna låta död ved ligga kvar.



Planområdet österifrån.

- Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts 1997 av Jacobsson & Widmark. Undersökningen har omfattat vikt- och motorslagssonderingar, störd jordprovtagning med skruvprovtagare samt markradonmätning. Förekommande fritt vatten i provtagningshål har mätts.

Marken kännetecknas av fasta jordlager (siltig eller lerig morän), dålig avrinning för ytvatten och begränsade partier med ytligt berg.

SAMRÅD/UNDERRÄTTELSE

Förutsättningar för exploatering

Området uppvisar gynnsamma grundförhållanden. Inom vissa partier fördyras exploatering av bland annat sprängning och svårskaktade förhållanden.

- Grundläggning av byggnader kan ske med sulor/plattor på mark utan åtgärder. Dimensionerande grundtryck på den fasta ler/silt-jorden uppgår preliminärt till 200 kPa, på sand/grus till 300 kPa och på morän till 350 kPa.
- Byggnader uppförs radonskyddade.
- Uppfyllning kan ske utan risk för sättningar hos naturliga jordlager.
- Området kan dräneras på normalt vis utan att grundvattensituationen påverkas.
- Schaktning kan ske med slänter. Vid schakt under grundvattenytan krävs grundvattensänkning med pumpbrunnar eller wellpoints.

Övrigt

Utredningen är översiktlig och syftar till att beskriva allmänna förutsättningar för exploatering. För detaljprojektering krävs kompletterande utredning av bl.a. grundvattensituationen, gränser mellan olika grundförhållanden och djupet till berg.

- Förorenad mark

WSP Environmental utförde 2010-01-05 provtagning och analys av jord i fem punkter längs med det före detta industrispåret. Provpunkterna var jämnt fördelade mellan E4:an och riksväg 32.

Resultatet visar att jorden uppfyller de riktvärden som gäller för den typ av markanvändning som planeras inom området. Den planerade markanvändningen klassas enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för förorenad mark som mindre känslig markanvändning. De exponerade grupperna antas vara personer som vistas inom området på sin yrkesverksamma tid, samt barn och äldre som vistas inom området tillfälligt.

I tre av de fem analyserade proven uppmättes förhöjda halter av arsenik. Jorden kring industrispåret betecknas som lätt förorenad men massorna bedöms kunna ligga kvar på platsen.

Eftersom marken har bibehållits som skogsmark sedan lång tid, som senare avverkats, finns det inga skäl att misstänka att några övriga markföroreningar förekommer inom planområdet eller dess direkta närhet. Det bedöms därför att marken är lämplig att använda för industri- och bilserviceändamål.

- Radon

Vid den översiktliga geotekniska utredningen från 1997 uppmättes markradonhalter från 2-13 kBq/m³, vilket innebär att området klassificeras som normalradonmark.

SAMRÅD/UNDERRÄTTELSE

Bebyggelseområden

- Arbetsplatser, övrig bebyggelse Planområdet föreslås utnyttjas för industri- och bilserviceändamål. Högsta tillåten totalhöjd är 12 meter.
- Offentlig service Offentlig service finns huvudsakligen i Mjölby centrum beläget cirka 2 kilometer från planområdet.
- Kommersiell service Kommersiell service finns huvudsakligen i Mjölby centrum, men även till viss del strax öster om planområdet inom Viringe industriområde.
- Tillgänglighet Mark och byggnader ska anordnas fullt tillgängliga för funktionshindrade. Nivåskillnaderna inom och runt planområdet är ringa vilket ger goda förutsättningar för detta.
- Gestaltning Viringe industriområde ligger exponerat utmed E4:an och utgör Mjölbys ansikte utåt för passerande trafik. Det är därför av mycket stor vikt att byggnader och anläggningar ges en ordningsam och representativ utformning samt att de placeras på ett väl genomtänkt sätt, med speciellt beaktande av det exponerade läget mot E4:an.
- Upplag Materialupplag m.m. bör avskärmas med plank eller liknande mot omgivningen, samt placeras undanskymt på icke exponerade lägen.
- Skyltning Skylt får inte placeras på tak enligt planbestämmelserna, för att säkerställa att en god helhetsverkan uppnås. Skyltning får ske i form av företagens logotype på fasad och i prydliga marknära hänvisningsskyltar vid entréer.

Friytor

- Naturmiljö Inom planområdets norra del föreslås ett cirka 50 meter brett naturområde utmed E4:an. Detta i syfte att behålla en naturlig skyddszon mellan industriområdet och E4:an. Naturområdet bör skötas regelbundet så att det håller ett vårdat skick.

SAMRÅD/UNDERRÄTTELSE

Gator och trafik

- Gatunät, gång- cykel-, och mopedtrafik

Planområdet nås med biltrafik via Brahegatan. Det finns även en gång- cykel- och mopedväg utmed Brahegatan som ansluter Viringe industriområde med Rytthagsområdet via planskild tunnel, och i förlängning även Mjölby stad.

En mindre skogsväg som sträcker sig genom planområdet föreslås omlokaliseras till planområdets sydvästra del. Denna väg ska utformas så att gång-, cykel- och mopedtrafik prioriteras, men ska även hållas tillgänglig för körtrafik till och från fastigheterna Skrukeby 10:2; 10:3 och 12:5 (för att säkerställa skogsbrukets intressen). Standarden på vägen ska hålla normal gång-, cykel-, och mopedvägsstandard.



Mindre skogsväg i planområdets södra del.

- Parkering, varumottag, utfarter

Utfart från planområdet ska ske mot Brahegatan.

Störningar

- Buller

En bullerkartläggning som utfördes 2003 av Ingemansson Technology AB visar att planområdet är utsatt för trafikbuller mellan 50-65 dB(A) från E4:an.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp
- Dagvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns i nära anslutning till planområdet.

En anläggning för fördröjning av dagvatten får anordnas inom planområdets nordvästra del.

SAMRÅD/UNDERRÄTTELSE

Värme

- El

Elförsörjning föreslås ske via den transformatorstation som är belägen vid kvarteret Stridslyckan 2.

- Avfall

Industriavfallet hämtas av entreprenörer hos respektive företag alternativt körs av företagen själva.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Denna planbeskrivning har upprättats av planingenjör Erika Pettersson i samråd med övriga berörda kommunala tjänstemän.

SAMRÅD/UNDERRÄTTELSE

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad av byggnadskontoret i september 2009, reviderad i januari 2010.

ORGANISATORISKA

FRÅGOR

Tidplan

Planen har upprättats med enkelt planförfarande.
Samråd/Underrättelse: januari/februari 2010
Antagande: februari 2010
Laga kraft: mars 2010

Genomförandetid

Planens genomförandetid bestäms till 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning
Huvudmannaskap

Mjölby kommun ska vara huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet. Ansvarig för planens genomförande är respektive fastighetsägare.

Avtal:

- Köpeavtal

Köpeavtal för del av mark inom planområdet har tecknats mellan Mjölby kommun och Fågelsta Property AB.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA

FRÅGOR

Fastighetsbildning,
gemensamhetsanläggning
m m

Fastigheten ska bildas i enlighet med planförslaget.

En ny gång-, cykel- och mopedväg ska anläggas i planområdets sydvästra del, i syfte att utgöra en länk mellan Brahegatan och Skrukebyvägen (väg 15223.1). Vägen ska i förlängning anslutas till Brahegatans gång-, cykel- och mopedväg. Standarden på vägen ska hålla normal gång-, cykel-, och mopedvägsstandard. Kommunen är ansvarig över anläggandet samt skötseln av denna väg.

Gång-, cykel- och mopedvägen ersätter en befintlig skogsväg lokaliserad cirka 20 meter norrut på fastigheten Mjölby 40:5, vilken är belastad av ett servitut. Detta servitut ska genom fastighetsreglering flyttas till den nya vägen efter att planen vunnit laga kraft. Vägen ska även, i enlighet med detta servitut, hållas tillgänglig för körtrafik till och från fastigheterna Skrukeby 10:2, Skrukeby 10:3 och Skrukeby 12:5, för att säkerställa skogsbrukets intressen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaden för planens upprättande ingår i köpeskillingen enligt köpeavtalet.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av AB Jacobsson & Widmark och presenterats i en rapport daterad 1997-01-09. I rapporten presenterades bland annat att marken

SAMRÅD/UNDERRÄTTELSE

kännetecknas av fasta jordlager (siltig eller lerig morän), dålig avrinning för ytvatten och begränsade partier med ytligt berg.

För detaljprojektering krävs kompletterande utredning av bl.a. grundvattensituationen, gränser mellan olika grundförhållanden och djupet till berg. Det ligger på exploatörens ansvar att utföra nödvändiga tekniska utredningar.

Förorenad mark

Eventuella framtida omflyttningar av förorenade massor eller avveckling av överskottsmassor ska ske i samråd med Mjölby kommun.

Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. Anmälan ska lämnas in till Mjölby kommun innan arbetena ska påbörjas. Inför schakt- och markarbetena bör kontrollplan samt miljö-, hälso-, och säkerhetsplan upprättas. Dessa dokument bifogas normalt anmälan om efterbehandlingsåtgärd.

Vatten/Avlopp

Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. En anläggning för fördröjning av dagvatten får anläggas i planområdets västra del.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Genomförandebeskrivningen har upprättats av planingenjör Erika Pettersson i samråd med övriga berörda kommunala tjänstemän.

SAMRÅD/UNDERRÄTTELSE

BEHOVSBEDÖMNING

Upprättad av byggnadskontoret i september 2009, reviderad i januari 2010.

Denna checklista utgör arbetsunderlag för att bedöma behovet av en miljöbedömning samt för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som kan behöva beskrivas. Bedömningarna är preliminära. Ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningarna i denna checklista måste omvärderas.

Synpunkter	Påverkas ej	Kan påverkas	Kommentarer
GÄLLANDE REGLERINGAR OCH SKYDDSVÄRDEN			
Förordnanden/skydd	X		
Riksintressen	X		
Naturvårdsprogram	X		Planområdet gränsar till ett område (309 Skrukeby) som ingår i Mjölby kommuns naturvårdsprogram, samt värdefull hagmark. Genomförandet av planen bedöms dock inte påverka dessa område negativt.
Ekologiskt känsliga områden	X		
Fornlämningar	X		Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.
Skyddsavstånd	X		
MILJÖEFFEKTER			
Mark	X		
Luft och klimat	X		
Vatten	X		
Vegetation		X	Inom planområdets sydöstra del finns en mindre bergknalle som har ett högt värde för djur- och växtliv, och denna bör därför om möjligt bevaras.
Djurliv		X	Inom planområdets sydöstra del finns en mindre bergknalle som har ett högt värde för djur- och växtliv, och denna bör därför om möjligt bevaras.
Landskapsbild / Stadsbild	X		Vid en exploatering av planområdet ersätts naturmark med hårdgjorda ytor och byggnader, vilket förändrar områdes karaktär. Området är dock sedan tidigare planlagt för industri.
Miljöpåverkan från	X		

SAMRÅD/UNDERRÄTTELSE

omgivningen			
HÄLSOEFFEKTER			
Utsläpp		X	Planförslaget kan medföra ett ökat antal transporter, vilket medför ökade utsläpp.
Vibrationer	X		
Buller	X		
Ljus	X		
Säkerhet	X		
HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH ANDRA RESURSER			
Mark- och vattenanvändning	X		
Naturresurser	X		
Transporter		X	Planförslaget kan medföra ökat antal transporter.
Rekreation	X		
Närmiljö för boende inom området.	X		
Kulturmiljö	X		
MILJÖBALKEN			
3 & 4 kap om hushållning	X		
Miljö kvalitetsnormer	X		
Anmälan, tillstånd	X		
MILJÖMÅL			
	X		

SLUTSATS

Det bedöms att planens genomförande inte medför en betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning är därför inte nödvändig.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna behovsbedömning har upprättats av planingenjör Erika Pettersson i samråd med övriga berörda tjänstemän.

