

Handläggare
Magnus Hultegård
Tel. 010-234 51 86

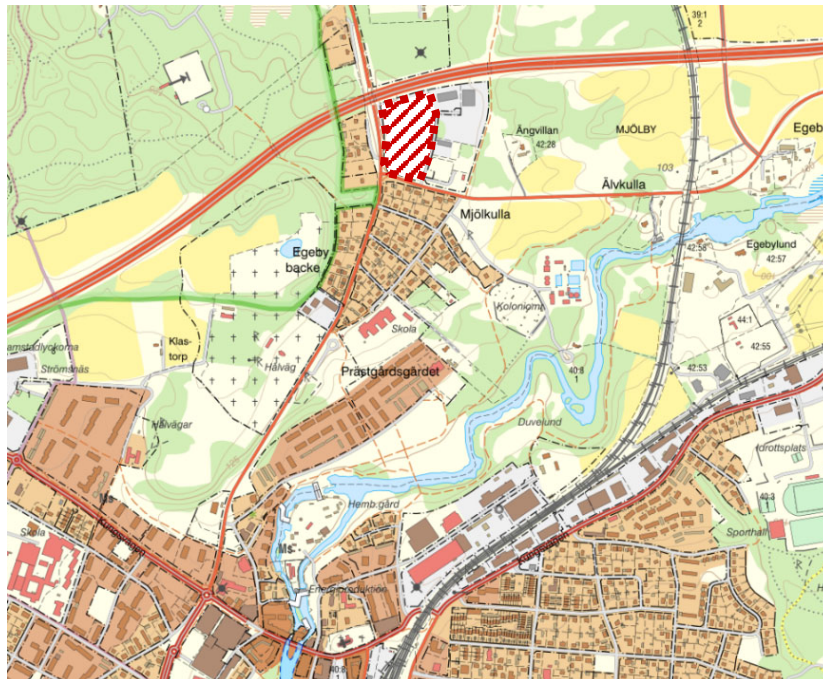
Planprövning i Mjölby för kv. Floretten, planbesked

Bakgrund

Ansökan om planläggning/planbesked inkom 2023-11-16 från Cenova AB.

Ansökan avser nya lokaler för företagets produktion i renrum på fastigheten Floretten 11. Verksamheten bedrivs idag i en byggnad som är ca 3800 m². Företagets byggnadsplaner inbegriper en ny byggnad på ca. 2000 m². För att kunna uppföra byggnaden behövs en högre byggnadshöjd än vad gällande plan medger. Därutöver önskas att förbudet mot att anlägga parkeringar i den zon som avsatts för skyddsplanteringar tas bort. Vidare önskas att exploateringsgraden mätt i byggnadsarea utökas från dagens maximala 33% till 40% av fastighetens area.

Orienteringskarta



Figur 1: Orienteringskarta med Floretten 11 markerat.

Datum
2024-02-05Diarienummer
SBN 2023:363

Flygbild över planområdet, med plangränserna markerade



Gatuvyer från planområdet



Gatuvyer från Skänningevägen mot norr



Gatuvyer från Vetagatan mot väster

Postadress
Mjölby kommun
595 80 MjölbyBesöksadress
Stadshuset
Burensköldsvägen 11-13Telefon
010-234 50 00
Telefax
0142-851 20www.mjolby.se
samhallsbyggnad@mjolby.seOrganisationsnummer
212000-0480

Datum
2024-02-05Diarienummer
SBN 2023:363**Situationsplan och bebyggelseförslag från sökanden****Figur 2:** Situationsplan över föreslagen bebyggelse. Illustration: Tranark AB**Figur 3:** Fågelperspektiv föreslagen byggnad. Befintlig byggnad i övre delen av bilden. Illustration: Tranark ABPostadress
Mjölby kommun
595 80 MjölbyBesöksadress
Stadshuset
Burensköldsvägen 11-13Telefon
010-234 50 00
Telefax
0142-851 20www.mjolby.se
samhallsbyggnad@mjolby.seOrganisationsnummer
21 2000-0480

Datum
2024-02-05

Diarienummer
SBN 2023:363

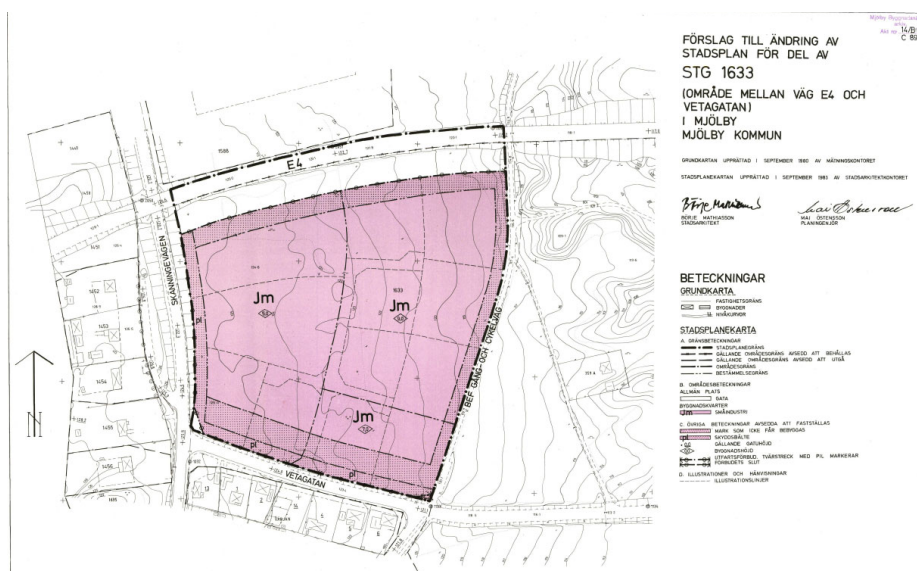
Utredning

Överensstämmelse med översiktsplanen och bostadsförsörjningsprogrammet

Ansökan avser justeringar av egenskapsbestämmelser inom ramen för gällande markanvändning. Den överensstämmer med inriktningarna i gällande översiktsplan.

Gällande detaljplan

Den gällande detaljplanen är från 1984 och upprättad med stöd av dåvarande Byggnadslagen. Planen omfattar hela kvarteret Floretten och användningsändamålet är småindustri som inte ger upphov till olägenheter för de närboende avseende "sundhet, brandsäkerhet och trevnad".



Största tillåten byggnadsarea är 1/3 av respektive tomt. Längs Skänningevägen och Vetagatan ska det finnas ett planterat skyddsområde. Här får inte parkeringar eller upplag anordnas. Denna bestämmelse är sannolikt införd för att skapa en visuellt god avgränsning av verksamhetsområdet mot angränsande gator och bostadskvarter.

Mot Vetagatan finns ytterligare en bred zon där byggnader inte får uppföras. Sammantaget innebär det en ca. 30 m bred zon som inte får bebyggas i södra delen av planområdet. Största tillåten byggnadshöjd varierar från 5,0 m i väster, till 9,0 m i nordöst. De högre höjderna mot öster förefaller i nuvarande planbeskrivning ha motiverats av att marknivån är lägre i det delområdet.

Postadress
Mjölby kommun
595 80 Mjölby

Besöksadress
Stadshuset
Burensköldsvägen 11-13

Telefon
010-234 50 00
Telefax
0142-851 20

www.mjolby.se
sammallsbyggnad@mjolby.se

Organisationsnummer
21 2000-0480

Datum
2024-02-05

Diarienummer
SBN 2023:363

Det kan konstateras att gällande detaljplans bestämmelser om exploateringsgrad respektive byggnadshöjd är relativt begränsande jämfört med vad som ofta är standard i liknande områden. Den bebyggelsefria zonen mot söder är relativt djup. Det framgår inte av gällande detaljplan vad motivet till detta varit när planen upprättades. Det framstår inte som särskilt troligt att motivet varit att säkerställa goda ljusförhållanden eller luftighet då djupet är väldigt stort i förhållande till de byggnadshöjder som tillåts i den gällande planen. Mer troligt kan vara att motivet snarare varit att minska risken för störningar gentemot den befintliga bostadsbebyggelsen. Samtidigt skulle byggnadskroppar närmare Vetagatan istället kunna vara bulleravskärmande om detta samtidigt innebär att man ordnar logistik m.m. på andra sidan av byggnaden.

Vid en planprövning bör det vara rimligt att pröva förutsättningarna att begränsa exploateringsgraden till 50% och tillåta samma byggnadshöjd i hela kvarteret. Även frågan om den bebyggelsefria zonen djup längs Vetagatan bör kunna studeras närmare om det ger en bättre helhetslösning. Det är angeläget att bibehålla en god visuell avgränsning av verksamhetsområdet. Därför bedöms motivet bakom nuvarande skyddsbestämmelse vara klokt. Om det är nödvändigt för en ändamålsenlig disposition av fastigheterna kan dock vissa justeringar övervägas om inga andra lösningar framstår som lämpliga.

Kommunala behov

Det planlagda småindustriområdet bedöms inte vara intressant för några behov inom de kommunala verksamheterna.

Bebyggelsemiljö & kulturmiljövården

Områdets bebyggelse består av industribyggnader uppförda under de senaste 50 åren. Bebyggelsen bedöms inte ha några särskilt bevarande kulturmiljövården. Kvarteret gränsar mot Egeby egnahemsområde men inte mot de äldre delarna av detta område.

Det bedöms inte finnas behov av att i en detaljplan reglera eventuell anpassning av tillkommande bebyggelse inom kvarteret.

Park och natur

Inom planområdet finns inga naturområden med kända höga naturvärden. Träden längs Skänningevägen och Vetagatan bedöms dock ge ett tillskott i stadsbilden genom en prydlig inramning av verksamhetsområdet. Förekomsten av tallar har också betydelse för den biologiska mångfalden då den utgör en form av utlöpare från skogsområdet kring Skogssjön. Träden har inget formellt skydd utöver kravet i detaljplanen på att det ska finnas ett

Datum
2024-02-05

Diarienummer
SBN 2023:363

planterat skyddsområde längs gatorna. Kommunen bedömer ändå att det finns anledning av så långt möjligt värna framför allt förekomsten av tallar. Av inlämnat material förefaller det finnas utrymme att lokalisera de önskade parkeringarna på annan plats. Det bör således vara möjligt att under ett kommande planarbete pröva förutsättningarna för en annan lösning av parkering och logistik inom Floretten 11. Om detta skulle visa sig svår genomförbart kan det bli aktuellt att utreda förutsättningarna för ett säkerställande av att kompensationsplantering sker där träd behöver fällas för att möjliggöra den tänkta bebyggelsen.

Teknisk försörjning

Området är idag anslutet till teknisk infrastruktur. Dagvattennätets kapacitet har begränsningar sett mot bakgrund av de klimatförändringar som kommer ske. En ökad exploateringsgrad inom området skulle leda till att mer mark hårdgörs, vilket i sig leder till ökad avrinning. För att möjliggöra en höjd exploateringsgrad i detaljplanen kommer det krävas ytterligare föredröjningsåtgärder. Mot bakgrund av att dagvattnet kommer från verksamhetsområde kommer sannolikt även viss rening av dagvattnet behöva göras, vilket ev. kan samordnas med föredröjningsåtgärderna. Med tanke på att verksamhetsområdet är placerat i utkanten av grundvattenförekomsten som även omfattar Högby vattenverk behöver lämplig lokalisering av föredröjnings- och reningsåtgärderna utredas under planarbetet.

Miljöförhållanden & risker

Delar av fastigheten Floretten 11 utgörs av fyllnadsmassor. Tidigare geotekniska utredningar har pekat på att byggnader inom detta område behöver grundläggas med pålning ner genom utfyllnadsområdet. Tidigare har detta bedömts ge så stora fördyringar att marken inte kommer att bebyggas. Fastighetsägaren har gjort förnyade geotekniska undersökningar och har kommit fram till motsvarande tekniska slutsatser. Merkostnaderna för pålningen bedöms enligt fastighetsägaren dock inte vara så höga att de riskerar genomförandet av den tänkta nya bebyggelsen.

Fastigheterna Floretten 1 och Floretten 11 finns förtecknade i länsstyrelsens inventering av potentiellt förorenade områden. De är inte riskklassade. Inom fastigheten Floretten 11 har provtagningar gjorts inför planerad byggnation. Ett prov påvisade halter av PAH-H som överstiger gränsvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Föroreningen låg under planerat schaktdjup och i genomförd riskbedömning anges att det är större risker förknippade med att avlägsna föroreningen än att låta den vara kvar. Däremot ska företaget analysera de schaktmassor som uppstår. Eventuella

Datum
2024-02-05

Diarienummer
SBN 2023:363

föroreningar som överstiger MKM ska då tas omhand. Övriga schaktmassor kan återanvändas inom fastigheten.

Risken för olägenheter för människors hälsa i den närliggande bostadsbebyggelsen bedöms inte påverkas av en planändring med bibehållen markanvändning. Det är fortsatt endast lämpligt med småindustriändamål, där förutsättningarna är just att verksamheterna inte ska påverka närområdet negativt. Potentiellt skulle viss påverkan kunna uppstå vid en justering av den bebyggelsefria zonen mot Vetagatan.

Trafik och trafiksäkerhet

Logistikmässigt ligger området väl till i Mjölby tätort då det är möjligt för tunga transporter att nå området från E4 utan att passera tätorten. Vetagatan som då används innehåller en passage för oskyddade trafikanter direkt öster om planområdet. Den aktuella gång- och cykelvägen utgör också skolväg mellan Slomarps och Egebyskolan. Trafiksäkerheten bedöms vara god vid passagen och den bedöms inte påverkas negativt av en ökad exploateringsgrad.

Bedömning

Planprövning av ansökan bedöms vara lämplig enligt plan- och bygglagen 2 kap.

Motivering

De efterfrågade byggnadshöjderna och exploateringsgraderna bedöms vara fullt rimliga att lägga fast i en detaljplan för ett verksamhetsområde.

Planansökan avser endast fastigheten Floretten 11. Planförutsättningarna bedöms dock vara liknande inom hela kvarteret, vilket gör att planarbetet om möjligt bör omfatta hela den gällande detaljplanen.

Det bedöms inte finnas något behov av att ompröva gällande markanvändning. De föreslagna ändringarna av planbestämmelserna bedöms kunna göras i form av en planändring där enstaka planbestämmelser stryks medan andra planbestämmelser införs i dess ställe eller som komplement till de nuvarande planbestämmelserna. På så sätt förenklas processen och kostnaderna för planarbetet begränsas.

Viktiga utredningsfrågor eller behov av justeringar/anpassningar

Mot bakgrund av den begränsade kapaciteten i det befintliga dagvattennätet är det angeläget att inom ramen för planarbetet studera behovet av och förutsättningarna för att fördröja och rena dagvatten. Utförandet och

Datum
2024-02-05

Diarienummer
SBN 2023:363

finansieringen av sådana fördröjnings- och reningsanläggningar kan behöva regleras avtalsmässigt mellan byggherren och kommunen.

För att så långt möjligt bibehålla de uppvuxna tallarna längs Skänningevägen bör möjligheten att ordna parkeringar i första hand utredas på annan plats på fastigheten fungera som en utgångspunkt för planarbetet.

Tid

Ändringen av detaljplanen förväntas prövas med standardförfarande. Arbetet bedöms inledas våren 2024 och kunna vara slutfört tidigast första kvartalet 2025.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordningen ärendet placerats.

Den bedömda tidpunkten för planarbetets inledande motiveras av att planen behövs för att möjliggöra den utveckling av Cenova AB som företaget står inför och den typen av planarbeten är prioriterade i kommunens prioriteringsordning för nya planuppdrag.

En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Upplysning

Beslutet att godkänna att en ny detaljplan prövas innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den detaljplaneprocess då förslagets lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kan förslaget ofta behöva justeras eller i vissa fall planarbetet avbrytas.

Ett ramavtal ska tecknas mellan kommunen och den sökanden innan planprövning kan påbörjas. I avtalet regleras bl.a. fördelningen av planarbetets kostnader.

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas.