

# PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

## GRÄNSER

	Detaljplanegräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	VÄGOMRADE	Vägområde vid E4
	NATUR	Naturområde
	GCM-VÄG y	Gång-, cykel- och mopedväg. Marken ska även vara tillgänglig för utfart från fastigheterna Skrukeby 12:5; 10:2 samt 10:3

Kvartersmark

	J G	Industri (ej tillståndspliktig industri med krav på MKB) / Bilservice
--	-----	---

## UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

dagvatten	Anläggning för fördröjning av dagvatten
-----------	---

## UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e 33	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
------	--

## BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
--	--------------------------

## MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

n	Bergkalle bör om möjligt bevaras
---	----------------------------------

Utfart

	Utfartsförbud
--	---------------

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p	Byggnader ska placeras minst 6 meter från tomtragrens
---	---

Utformning

	Högsta totalhöjd i meter
--	--------------------------

Utseende

f	Skylt får inte placeras på tak
---	--------------------------------

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

Detaljplan för

## Viringe industriområde i Mjölby

Västra delen

Mjölby kommun

Upprättad av byggnadskontoret i september 2008, rev. i februari 2010

Erika Pettersson  
Planingenjör

Till planen hör:  
Fastighetsförteckning  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Behovsbedömning  
Samrådsredogörelse

Antagen av BRN 2010-02-15  
Laga kraft 2010-03-11

### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

MJÖLBY	Traktnamn
40:5	Fastighetsbeteckning
	Fastighetsgräns
	Ledningsrätt
	Servitut
	Byggnader
	Skärmtak
	Väg
	Staket
	Stödmur
	Nivåkurvor
	Rutnätspunkt
	Elledning
	Teledning
	Vattenledning
	Spillvattenledning
	Dagvattenledning

Grundkartan upprättad i september 2008 av byggnadskontoret  
Kartan är utökad och reviderad 2009-11-10

0 20 40 60 80 100  
Horisontal skala 1 : 1000

# Detaljplan för Viringe industriområde, västra delen, i Mjölby



Diarienummer  
2008:30 214



**Mjölby Kommun**

[www.mjolby.se](http://www.mjolby.se)



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.

### 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. Schaktning under grundvattenytan tillåts inte.

### 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/m<sup>3</sup>, vilket innebär att området klassificeras som normalradonmark.

## Bebyggelseområden

- Arbetsplatser, övrig bebyggelse  
Planområdet föreslås utnyttjas för industri- och bilserviceändamål. Tillståndspliktig industri med krav på MKB är dock inte tillåten inom planområdet, eftersom sådan industri kräver speciella förutsättningar som bedöms är svåra att nå inom Viringe industriområde. 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 företagets 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.

## 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 Ryttharhagsområdet 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 ska anordnas inom planområdets nordvästra del.

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.



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad av byggnadskontoret i september 2009, reviderad i februari 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. Ett avtal ska tecknas mellan Mjölby kommun samt fastighetsägarna till Skrukeby 10:2, Skrukeby 10:3 och Skrukeby 12:5 för att reglera den ändrade lokaliseringen av servitutet.

### 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 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 exploitörens 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 ska anläggas i planområdets västra del.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

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

## 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
<b>GÄLLANDE REGLERINGAR OCH SKYDDSVÄRDEN</b>			
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		
<b>MILJÖEFFEKTER</b>			
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		

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

## SAMRÅD/UNDERRÄTTELSEUTLÅTANDE

Upprättad av byggnadskontoret i februari 2010.

HUR SAMRÅDET  
BEDRIVITS

Samråd-/underrättelse har bedrivits genom utskick av planhandlingar i brev till berörda samt annonsering i ortstidningen. Planförslaget har varit tillgängligt på byggnadskontoret, Stadshuset, Mjölby samt på Internet [www.mjolby.se/planer](http://www.mjolby.se/planer) under tiden 25 januari – 12 februari 2010. Ett samrådsmöte har ägt rum den 9 februari 2010. Nedan redogörs för synpunkter inkomna under samrådstiden.

Fågelsta Property AB  
(Tommy Rundberg)

Ingen erinran.

Miljönämnden

Miljönämnden beslutar att lämna följande synpunkter på förslag till detaljplan för västra delen av Viringe industriområde. Av planen bör tydligt framgå:

- att schaktning under grundvattenytan inte är tillåten
- om det är naturmiljö eller parkmark som avses
- att en anläggning för fördröjning av dagvatten ska göras

### **Miljökontorets bedömning**

Under geotekniska förhållanden står att "Vid schakt under grundvattenytan krävs grundvattensänkning med pumpbrunnar eller wellpoints". Miljökontor gör bedömning att schakt under grundvattenytan inte ska tillåtas.

Under friytor, naturmiljö anges att naturområdet bör skötas regelbundet så att det håller ett vårdat skick. Miljökontoret anser att det finns ett motsatsförhållande i att natur ska skötas så att den håller ett vårdat skick, är det i någon form av parkmark som avses?

Under teknisk försörjning, dagvatten står att en anläggning för fördröjning av dagvatten får anordnas inom planområdets nordvästra del. Miljökontoret tycker att det ska framgå tydligt att en anläggning för fördröjning av dagvatten ska göras.

### *Kommentar:*

*Ändringar enligt Miljönämndens synpunkter utförs inför antagandet av planen.*

Länsstyrelsen Östergötland

### *Behovsbedömning av MKB*

Enligt PBL 5:18 ska miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen har gjort bedömningen att betydande miljöpåverkan inte uppkommer till följd av de åtgärder som föreslås i den aktuella planen. Länsstyrelsen vill dock påminna om att krav på miljökonsekvensbeskrivning gäller i det fall planen medger etablering av tillståndspliktiga verksamheter med krav på MKB, i

detta fall industri. Den nu gällande detaljplanen, från 1997, tillåter endast icke störande industri. Om planen ska upprättas utan MKB bör även denna detaljplan ha ett tydligt uttalat syfte att tillståndspliktiga industriverksamheter med krav på MKB ej är avsedda att etableras inom området.

I övrigt har Länsstyrelsen inget att erinra.

*Kommentar:*

*För att förtydliga planens syfte i enlighet med Länsstyrelsen Östergötlands synpunkt justeras planbestämmelsen som reglerar användningen av mark och vatten, kvartermark, till "Industri (ej tillståndspliktig industri med krav på MKB) / Bilservice". Även en motivering till planbestämmelsen läggs till i planbeskrivningen.*

Anders Sten,  
Skrukeby 12:5

Den nya gcm-vägens västra del bör ansluta till den befintliga skogsvägen på ett sätt så att det inte uppstår onödigt skarpa kurvor, i syfte att säkerställa en enkel framkomlighet för berörda skogsmaskiner.

I övrigt ingen erinran.

*Kommentar:*

*Plankartan justeras i enlighet med Stens synpunkt, i syfte att få en bättre utformning av vägen.*

Lantmäteriet

Lantmäteriet har tagit del av planhandlingar tillhörande rubricerat ärende och har följande synpunkter till förslaget ur fastighetsbildningssynpunkt.

Angående den omtalade gång-, cykel- och mopedväg borde plankartan även innefatta Uppmarschen 1 då även servitutet på denna fastighet måste flyttas. Nu kommer gcm-vägen ut i tomma intet. Servitutet som skall flyttas måste ju även flyttas inom Uppmarschen 1 och avtal skrivs med dessa ägare. Detta måste kommunen fixa.

Gcm-vägens sträckning ändras i väster.

I övrigt inga synpunkter.

*Kommentar:*

*En ny detaljplan ska upprättas för den södra delen av Viringe industriområde, inom vilken fastigheten Uppmarschen 1 ingår. Gcm-vägens fortsatta sträckning kommer regleras i denna plan. Ett avtal håller på att upprättas mellan Mjölby kommun och de fastighetsägare som berörs av servitutet som flyttas.*

Banverket, Samhälle och Planering Banverket har tagit del av samrådshandlingar rörande detaljplan för Viringe industriområde, västra delen, i Mjölby och har inga synpunkter att framföra.

Räddningstjänsten Räddningstjänsten har tagit del av samråd-/underrättelsehandlingen och har inget att erinra mot planförslaget.

Birgitta Johansson, Skrukeby Källgård Ingen erinran.

Kommunens råd i frågor om funktionsnedsättning Där den värdefulla hagmarken blir negativt påverkad av industribyggnation, bör den ersättas med nya, då detta är ett markområde för rekreation för många människor och har varit i generationer.

*Kommentar:*

*Inom planområdet finns ingen hagmark som påverkas, området är även sedan tidigare planlagt för industri. Möjlighet att passera förbi planområdet bibehålls genom anläggandet av en ny gcm-väg, vilken ska ersätta den befintliga skogsvägen som sträcker sig genom området.*

SAMMANFATTNING

Planförslaget föreslås revideras inför antagande enligt följande:

- Ändring i planbeskrivningen om att schaktning under grundvattenytan inte är tillåten.
- Ändring i planbeskrivningen om naturmarkens skötsel.
- Förtydligande i planbeskrivningen att en anläggning för fördröjning av dagvatten ska anläggas.
- Justering av planbestämmelsen som reglerar användningen av mark och vatten, kvartersmark, till "Industri (ej tillståndspliktig industri med krav på MKB) / Bilservice". Även en motivering till planbestämmelsen läggs till i planbeskrivningen.
- Gcm-vägens västra del justeras i plankartan.
- Ett förtydligande i genomförandebeskrivningen som anger att avtal ska tecknas mellan Mjölby kommun samt fastighetsägarna till Skrukeby 10:2, Skrukeby 10:3 och Skrukeby 12:5 för att reglera den ändrade lokaliseringen av servitutet.

STÄLLNINGSTAGANDE

Byggnadsnämnden föreslås besluta  
**att** revidera planförslaget enligt ovan samt  
**att** anta det reviderade planförslaget

MEDVERKANDE  
TJÄNSTEMAN

Detta samråd/underrättelseutlåtande har upprättats av planingenjör Erika Pettersson.