

Handläggare
Anna Lennartsson
Tel. 010-234 50 62

Detaljplan i Mjölby för del av Mjölby 40:4 m.fl. (Hulje västra verksamhetsområde, tidigare del av Hulje 8:3 m.fl.) Plansamrådsredogörelse

Orientering

Detaljplanens syfte är att möjliggöra storskaliga industri- och logistikverksamheter utmed riksvägarna och blandade, mindre verksamheter inklusive komplement som restaurang och kontor intill äldre gård. Bebyggelsen ska ta hänsyn till läget vid en av Mjölbys entréer och synligheten från de stora vägarna runt omkring. Här avsätts också en tomt för att möjliggöra en framtida räddningsstation med närhet till de större vägarna och centralortens huvudleder.

Målet med detaljplanen är att tillgodose kommunens behov av verksamhetsmark i strategiska lägen nära E4 och riksväg 50, vilket möjliggör nyetableringar och utveckling av det lokala näringslivet. Planen bidrar på så sätt till att uppnå ett bättre näringslivsklimat i kommunen.

Samråd om planförslaget

Plansamråd genomfördes under tiden 8 april-18 maj 2020. Planförslaget har remitterats till berörda myndigheter och organisationer samt grannar enligt fastighetsförteckning upprättad 2020-02-20.

Samrådsmöte anordnades den 22 april 2020 i stadshuset i Mjölby. Minnesanteckningar från mötet bifogas denna samrådsredogörelse. Mötet annonserades i Östgöta Correspondenten 11 april 2020. Information om mötet delgavs berörda och sakägare via brev.

Samrådshandlingar

- Detaljplaneekarta i skala 1:2000 med tillhörande bestämmelser, daterad mars 2020
- Planbeskrivning inkl. undersökning av behov av strategisk miljöbedömning

- Missiv: Tillägg till samrådshandling
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Inkomna yttranden

Totalt har 17 yttranden inkommit enligt nedan:

	Inkommande datum	Synpunkter	Inga synpunkter	Sida
Myndigheter				
Länsstyrelsen Östergötland	2020-05-19	X		2
Lantmäterimyndigheten	2020-05-14	X		5
Trafikverket	2020-05-19	X		9
Försvarmakten	2020-05-14		X	-
Kommunala nämnder och kontor samt bolag och föreningar				
Miljönämnden	2020-05-13	X		9
Service- och teknikförvaltningen (gata/park)	2020-05-20	X		10
Service- och teknikförvaltningen (VA)	2020-05-27	X		11
Skanova	2020-05-04	X		12
Vattenfall	2020-05-14	X		12
Lantbrukarnas riksförbund	2020-05-18	X		13
Postnord	2020-05-12	X		14
Privatpersoner				
Mjölby Skänninge bevakningsbolag HB	2020-05-15	X		14
Skenaåns vattenavledningsföretag	2020-05-06	X		15
Yttrande 1	2020-05-18	X		16
Yttrande 2	2020-05-04	X		16
Yttrande 3	2020-04-17	X		17
Yttrande 4	2020-05-18	X		18

Myndigheter

Nedan redovisas de yttranden som innehåller synpunkter samt kommunens kommentarer till synpunkterna.

Länsstyrelsen Östergötland

Länsstyrelsens ingripandegrunder**Riksintressen**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att inga riksintressen påverkas negativt. Planen berör två riksintressen för kommunikationer, utpekad sträckning för E4 och korridor för riksväg 50. Kommunen behöver nämna att riksintresset för E4 berörs. Justering behöver också göras så att inte vägområdet för väg E4 och riksväg 50 planläggs med något annat än genomfart. Om byggnader högre än 20 meter ska möjliggöras kommer dialog att behöva föras mellan Mjölby kommun och Försvarsmakten samt Länsstyrelsen.

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen bedömer att genomförande av detaljplanen inte kommer att påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten negativt. Det sydöstra hörnet av planområdet berör även miljö kvalitetsnormer för grundvatten. Det är viktigt att det i den delen av planområdet inte tillåts infiltration av dagvatten som riskerar att föroreningar når grundvattenförekomsten.

Allmänt och rådgivande**Naturvård**

Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen uppmärksammar vikten av grönstrukturer i verksamhetsområdet och har höga ambitioner vad gäller att bevara de naturvärden som finns, samt att skapa nya naturmiljöer av olika slag.

Jord- och skogsbruk

Enligt Länsstyrelsen är det viktigt att regeringens livsmedelsstrategi vägs in i bedömningsgrunderna för vilken mark som exploateras för aktuell verksamhet. Planområdet ligger på välarronderad och högproduktiv jordbruksmark som är värd att bevara. Marken är ändå tillåten att exploatera för väsentligt samhällsintresse om det inte finns annan mark som från allmän synpunkt är tillfredsställande att använda. Kommunen har identifierat alternativa lokaliseringar men såvitt Länsstyrelsen kan se så framgår det inte för alla dem att de är avskrivna på tillräcklig grund. För område 4 och möjligen även område 5 bör utredningen fördjupas för att tillgodose miljöbalken 3 kap 4 §. Initialt i planarbetet lär ytterligare områden ha övervägts för verksamheten som ska rymmas i detaljplanen. Dessa områden saknas i föreliggande detaljplan.

Trafik/kommunikationer

Länsstyrelsen anser att kommunen har genomfört en bra utredning avseende trafik i området. Vaghållningsgränserna i planhandlingen avviker från de rådande i Nationella vägdatabasen (NVDB).

Sociala frågor

Länsstyrelsen anser att det är positivt att allmän plats utformas på ett sätt som uppmuntrar till att mötesplatser och stråk utformas så att de blir trygga och attraktiva platser.

Undersökning om betydande miljö påverkan

Länsstyrelsen anser att planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detta med anledning av ianspråktagande av produktiv jordbruksmark, tillskapande av verksamhetsytor för bland annat industri, den tillkommande trafiken samt miljö kvalitetsnormer för vatten.

Upplysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas

Arkeologi

Större delen av området är arkeologiskt utrett. Utredning är beslutad för den västra delen och planeras att utföras under 2020. Det finns också beslut rörande förundersökning för den övriga delen av området. Beroende på resultatet av utredningen i den västra delen kan ytterligare förundersökningar behövas och utifrån resultaten av förundersökningarna kan arkeologiska undersökningar behövas.

Generella biotopskyddet

Kommunen har uppmärksammat och skyddat en åkerholme och en trädallé som omfattas av biotopskyddsbestämmelserna. Länsstyrelsen vill påminna om att det krävs biotopskyddsdispens för att få ta ner döda alléträd och alléträd som innebär säkerhetsrisker.

Vattenverksamhet

Om diken/ledningar för markavvattning ska användas för att avleda avloppsvatten, dit dagvatten från detaljplanelagt område ingår, är det lämpligt att fastighetsägaren deltar i markavvattningsföretaget, se 3 kap. 5 § lag (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Länsstyrelsens ingripandegrunder

Riksintressen

Riksintresse för utpekad sträckning för E4 läggs till i planbeskrivningen. Gränserna för vägområde justeras och E4 och riksväg 50 planläggs som GENOMFART. I granskningsförslaget föreslås höjd på 32 meter. Hinderremiss har skickats till försvarsmakten, som inte haft något att erinra.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt geoteknisk undersökning är den bedömda grundvattenriktningen för magasinet västerut, mot planområdet och ut från grundvattenförekomsten. Dessutom regleras med planbestämmelser att dagvattnet från tomten i sydost ska avledas norrut mot väg 942. Det bedöms därför inte vara någon risk för eventuell förorening att spridas till grundvattenmagasinet. Förtydligande om detta förs in i planbeskrivningen.

Allmänt och rådgivande

Jord- och skogsbruk

Regeringens livsmedelsstrategi vägs in i lokaliseringsutredningen i miljökonsekvensbeskrivningen. Lokaliseringsalternativen preciseras när det gäller område 4. Alternativ 5 tas bort från lokaliseringsutredningen då

detaljplanearbete för en annan typ av verksamheter har inletts i området. Inga andra områden har varit aktuella för planläggning.

Trafik/kommunikationer

Väghållningsgränserna uppdateras till granskningshandlingarna.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En miljökonsekvensbeskrivning upprättas till granskning, där de nämnda miljöaspekterna behandlas.

Upplysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas

Arkeologi

Förundersökning av hela planområdet är genomförd under 2021.

Generella biotopskyddet

Breddning av väg 942 för att möjliggöra gång- och cykelbana kräver att de två alléträden precis norr om vägen tas ned och innebär arbeten nära två alléträd söder om vägen. Dispens att ta ned alléträden norr om vägen har beviljats av länsstyrelsen 2020-10-14. Förtydligande läggs till i planbeskrivningen om att biotopskyddsdispens krävs för att få ta ner döda alléträd och alléträd som innebär säkerhetsrisker.

Vattenverksamhet

Planbeskrivning förtydligas om att planförslaget kan påverka markavvattningsföretagen, men att magasinets syfte är att undvika översvämningar vid häftiga regn. Kommunen har fört dialog med avvattningsföretaget. Vidare är arbetet med omläggning av kuverterat dike och anläggning av dagvattenmagasin vattenverksamhet som enligt Miljöbalken kräver prövning.

Lantmäterimyndigheten

Grundkarta

I grundkartans teckenförklaring finns beteckningen "servitut" redovisad. Lantmäteriet kan inte återfinna det i kartan. Detta behöver åtgärdas.

Plankarta och planbeskrivning

Kombination av enskild kvartersmark (Z) och kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (T1)

Inom delar av detaljplanen kombineras användningsbestämmelserna verksamhet (Z) och räddningstjänst (T1). Enligt 6 kap 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet (räddningstjänst) inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL. Dessa regler kan innebära oanade konsekvenser och skapa osäkerhet för båda parter (kommun och potentiell ny markägare). Ett förslag för att undkomma denna problematik är att ändamålen för kvartersmark Z respektive T1 redovisas separat och avgränsat som egna användningar inom planområdet.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

På sida 28 i planbeskrivningen finns en punktlista över vilka allmänna ytor som anges i planen. I den listan bör Naturområde för dagvattendike stå med då det redovisas i plankartan som allmän plats.

På sida 28 i planbeskrivningen finns en punktlista över vad som kan inkluderas i kvartersmark. För att undvika missförstånd kan det förtydligas vad som avses med "lokal gator" så det inte förväxlas med LOKALGATA som i plankartan redovisas som allmän plats.

Teknisk försörjning

Tabell 2 på sidan 29 och 30 i planbeskrivningen redovisas översiktligt vilka ledningar som finns inom planområdet och vilka ledningar som det kommer behövas göras åtgärder på. I denna tabell kan det med fördel även nämnas vilka ledningar som är säkrade med ledningsrätt genom att ledningsrättens aktbeteckning tas med.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Under rubriken "Fastighetsägare" på sidan 31 i planbeskrivningen redovisa vilka fastigheter som ingår i planområdet. Utöver de fastigheter som finns angivna tycks även samfälligheten Skrukeby S:1 beröras av planområdet.

Enligt plankartan verkar det som om delar av Skrukeby S:1 är planlagt som allmän plats, "HUVUDGATA", det bör framgå i planbeskrivningen hur den del av samfälligheten som berörs av detaljplanen kommer att hanteras. Om Skrukeby S:1 avses upphävas likt Hulje S:3 och S:5 bör det redovisas i planbeskrivningen samt vem som ska ta initiativ till och bekosta lantmäteriförrättning.

Under rubriken "fastighetsrättsliga konsekvenser" på sida 31 i planbeskrivningen redogörs det för pågående fastighetsreglering mellan Hulje 8:3 till Mjölby 40:4. Under denna rubrik är det lämpligt att det redogörs för vad avsikten är berörande fastigheten Hulje 8:7. Om det avses genomföras fastighetsbildning berörande Hulje 8:7 bör det framgå vem som initierar och bekostar lantmäteriförrättningen.

På sidan 31 i planbeskrivningen är det upptaget att samfälligheterna Hulje s:3 och s:5 ska upphävas. Det bör under denna del preciseras att upphävande av en samfällighet genomförs genom en fastighetsregling, det bör även framgå vem som ska ta initiativ till och bekosta lantmäteriförrättning.

Under avsnitten "Fastighetsbildning" och "servitut" på sida 31 och 32 i planbeskrivningen står det att gemensamhetsanläggning kan bildas vid senare tillfälle och att servitut kan behöva bildas. De styckena får det att framstå som självklart att inrättande av officialservitut och gemensamhetsanläggning är möjligt. Det är inte självklart att en gemensamhetsanläggning eller servitut kan bildas, frågan kan först avgöras vid en lantmäteriförrättning, där villkor i anläggningslagen

(förinrättande av gemensamhetsanläggning) och villkor i fastighetsbildningslagen (för bildande av servitut) måste vara uppfyllda.

Stycket som heter "Ledningsrätt samt övriga rättigheter" på sidan 32 i planbeskrivningen bör förtydligas med vilka ledningar/ledningsrätter som kommer att behöva flyttas i och med planens genomförande. Flytt av ledningar kan innebära att nya rättigheter behöver bildas eller att befintliga rättigheter behöver omprövas vilket med fördel även kan preciseras här. Ansökan gällande omprövning eller nybildning av ledningsrätt görs hos Lantmäteriet. I detta stycke bör det förtydligas gällande vem som ska ta initiativ till och bekostar lantmäteriförrättning avseende nybildning eller omprövning av ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

I slutet av Planbeskrivningen på sida 32 bör det framgå vem som kommer att bekosta och initiera eventuell lantmäteriförrättning för avstyckning av nya fastigheter inom planområdet.

Övrigt

Under egenskapsbestämmelser för kvartersmark finns bestämmelsen "Endast komplementbyggnad får uppföras" med beteckningen korsmark. Lantmäteriet har dock inte kunnat hitta beteckningen/bestämmelsen på plankartan, detta behöver åtgärdas.

I plankartan bör gränsen mot u₁ området, bild 1 och 2, redovisas som "Administrativ och egenskapsgräns".

I plankartan vid Östergården finns egenskapsbestämmelsen p₂ "Byggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns". Detta innebär att vid en eventuell fastighetsbildning måste ny gräns läggas 6 meter ifrån befintliga byggnader. Planförslaget innebär därmed att vid en eventuell framtida fastighetsbildning (avstyckning) så kan det finnas hinder för fastighetsbildning för C1 ändamål, då det verkar vara kortare än 6 meter från komplementbyggnad till användningsgräns i plankartan. Det bör därför övervägas om denna bestämmelse, p₂, bör tas bort eller ändras för detta område så att planförslaget inte står i strid med framtida fastighetsbildning, om tanken är att del av Mjölby 40:4 avses avstyckas.

På planbeskrivningens första sida redovisas en bild över planområdet. Plangränsen i plankartan redovisas annorlunda än vad den gör i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Grundkarta

Servitut finns med på grundkartan, men öster om själva planområdet.

Plankarta och planbeskrivning

Kombination av enskild kvartersmark (Z) och kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (T1)

Användningarna T1, räddningstjänst, och Z, verksamheter, kombineras fortsatt i områdets östra del, men problematiken med inlösenrätt och -skyldighet förtydligas i planbeskrivningen. Då kommunen är markägare bedöms detta inte som ett problem under planens genomförandetid. Om marken övergår i privat ägo i framtiden och räddningsstation inte längre är aktuell på platsen kan en planändring göras så att osäkerheten kring inlösenrätt och -skyldighet upphör.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Föreslagen dagvattendamm har lagts till i listan över allmänna platser. Formulering om gator på kvartersmark har förtydligats.

Teknisk försörjning

Planbeskrivning kompletteras med ledningsrättens registerbeteckning. Lista utökas med samfällad väg S:1, då cirka 70 m länsväg ingår.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare framgår av fastighetsförteckning. Personnamn skrivs inte ut i planbeskrivning på grund av dataskyddsförordning (GDPR). Planbeskrivning kompletteras om att kommunen söker och bekostar fastighetsbildning för samfällda vägar, samt har köpt in Hulje 8:7 (ansökan om fastighetsbildning är inlämnad).

Text om gemensamhetsanläggningar kompletteras om att det kräver ansökan om lantmäteriförrättning.

Text om ledningar förtydligas om att där exploatering påkallar flytt av ledning ska flytt bekostas av exploitören. Om även ledningsrätt påverkas ska ledningsägaren ansöka om ny ledningsrätt och exploitören bekosta förrättningen.

Ekonomiska frågor

Det står att kommunen bekostar fastighetsbildning m.m., vilket kompletteras med att kommunen även beställer dito. Text om fornlämningar och dess kostnader justeras.

Övrigt

Felen med korsmark i teckenförklaringen, den felbetecknade gränsen mot u1-området och bilden på planbeskrivningens förstasida rättas till inför granskning.

Angående egenskapsbestämmelsen p₂, "Byggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns", ändras till " Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Undantag gäller för fastighetsgräns inom byggnad som är uppdelad i flera fastigheter". Lokalgatans läge är dessutom ändrat. Avståndet mellan befintlig bebyggelse vid gården och ny lokalgata är nu som minst cirka 7,5 meter.

Bilden på första sidan av planbeskrivningen har uppdaterats efter aktuell planområde.

Trafikverket

Trafikverket har pekat ut väg E4 och väg 50 som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ Miljöbalken. Trafikverket anser att inget av dessa riksintressen kommer att påverkas negativt om den aktuella detaljplanen genomförs.

Detaljplanen behöver justeras vad gäller väghållningsgränser för länsväg 942.

Detaljplanen behöver även justeras så att inte vägområdet på väg E4 och riksväg 50 planläggs med något annat än Genomfart.

Trafikverket önskar även att detaljplanen kompletteras med en bestämmelse gällande reklamskyltar mot väg E4 samt riksväg 50. Trafikverket önskar att områdets skyltar samlas till en skyltpylon som placeras minst 30 meter från riksväg 50 eller väg E4 samt att pylonen inte tillåts innehålla bildväxlande elektronisk reklam.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Plankarta och planbeskrivning uppdateras med aktuella väghållningsgränser. E4 och riksväg 50 planläggs som GENOMFART.

Plankartan kompletteras med utformningsbestämmelser gällande reklamskyltar. Skyltpylon är endast tillåtet på utpekad plats vid infarten till området. I övrigt får skyltar endast uppföras på fasad. Bländande skylt är ej tillåten. Vid uppförande av elektroniska bildväxlande skyltar ska särskild hänsyn tas till trafiksäkerheten.

Kommunala nämnder och kontor samt bolag och föreningar**Miljönämnden****Miljökontorets bedömning**

Miljökontoret gör bedömningen att etablering av en ny räddningsstation kan få stor påverkan på den yttre miljön med avseende på främst buller. Vid etablering av en räddningsstation bör även hantering av släckmedel beaktas.

Miljökontoret gör bedömningen att planförslaget behöver kompletteras med resultat från: dagvattenutredning, naturvärdesinventering, stickprov av markföroreningar samt utredning av trafikbuller.

Miljönämndens yttrande

Miljönämnden ser med oro på hur Mjölby kommun detaljplanerar på Sveriges och kanske världens bästa jordbruksmark. Därmed görs marken obrukbar för livsmedelsproduktion för all framtid. Vi anser att översiktsplanen för Hulje 8:3 inte skall antas samt att Mjölby kommuns behov av nya detaljplanerade områden tillgodoses på mark som inte kan användas för livsmedelsproduktion. Miljönämnden anser att all jordbruksmark inom kommunen skall lämnas orörd så att den kan överlämnas till kommande generationer för fortsatt livsmedelsproduktion.

I planens alternativgranskning framgår att det finns alternativ lokalisering som sparar jordbruksmark. Exempelvis Albacken och Viringe.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Miljökontorets bedömning

Angående de efterfrågade utredningarna finns resultaten från dem med i granskningshandlingarna. Angående buller och placering av räddningsstation har genomförd bullerutredning visat att riktvärden för buller inte riskerar att överskridas på grund av utryckningssirener. Sirener används enligt räddningstjänsten endast kl. 7-20 och vid 60% av utryckningarna vilket motsvarar drygt en utryckning per dag. Räddningsstationen kommer att hantera släckmedel som skum och pulver, hantering av dessa ska klargöras i bygglövet, vilket förtydligas i planbeskrivningen.

Miljönämndens yttrande

Den kommunövergripande översiktsplanen, där planområdet är utpekad som verksamhetsområde antogs av kommunfullmäktige 2011. Även i den föregående översiktsplanen från 2001 fanns området med.

Stadsbyggnadskontoret har dock gjort bedömningen att alternativa lokaliseringar som tas upp i miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning av alternativ ur andra perspektiv inte är lämpliga och/eller tillgängliga för exploatering i den takt som krävs för att svara mot efterfrågan på verksamhetsmark i Mjölby. Att koncentrera den nya bebyggelsen till detaljplaneområdet som ligger nära till de stora vägarna samt till tätortens bostäder och kollektivtrafik är också ett sätt att hushålla med kommunens mark. I den MKB som upprättats inför granskning finns ett fördjupat resonemang om avvägningen som gjorts mellan exploatering på jordbruksmark och andra intressen.

Service- och teknikförvaltningen (Gata/park)

- Allén som finns i området omfattas av det generella biotopskyddet. Det borde inte behövas ytterligare skydd i planen. Däremot är prickmarken vid allén bra som kompletterande skydd.
- Sida 13. Står att trädplanteringen ska ha mjuka former – Vi önskar att det står att trädplantering ska ske med ev. belysning. Det kanske blir en allé och det kanske inte uppfattas som en mjuk form.
- Sid 13. Havtorn får gärna planteras längs med E4. Havtorn är en ganska aggressiv växt. Kan det vara så att det är hagtorn som önskas? Räcker nog att det formuleras att det gärna får planteras med blommande brynväxter.
- Häck ska planteras på tomtmark som avgränsning. Kan bli svårt med sikt vid utfarter. Går det att formulera som att en grönyta ska avgränsa tomtmarken? De kanske lika gärna kan välja gräs, perenner och/eller träd?
- Figur 9 och figur 14 samt tillhörande text kring dessa behöver uppdateras då gränsen mellan kommunalt och statligt väghållningsansvar inte stämmer.
- I planhandlingarna finns utpekad att räddningstjänsten kan behöva utfart mot Kungsvägen. Ett sådant behov kan tänkas finnas också

mot väg 942. I plankartan är det utfartsförbud hela sträckan från Kungsvägen till tomtens slut i söder, vilket i så fall omöjliggör det.

- Utfartsförbudens start och slut behöver förtydligas, är inte lätt att se dem idag i plankartan.
- Har hållplatslägena samrått med Östgötatrafiken? Det kan finnas en risk att både placering och antal hållplatser kan behöva ändras utifrån förutsättningar från Östgötatrafiken.
- I kapitlet Avfall under Teknisk försörjning står att gator och vändplaner ska dimensioneras så att hämtningen kan ske på ett trafiksäkert sätt. Bör förtydligas att det är fordon upp till lastbil med släp som ska kunna vända utan att backa.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- *Bestämmelsen om alléträd finns med för att förtydliga biotopskyddet för framtida fastighetsägare, skydda alléträden under byggskedet samt att reglera så att inte markanvändningen inte skadar träden.*
- *Bestämmelser om att häck ska planteras tas bort. Istället anges en bestämmelse att grön förgårdsmark ska finnas.*
- *En utfart från räddningstjänsten mot väg 942 bedöms kunna ordnas. Exakt läge får bestämmas i vidare projektering. Räddningstjänsten får anordna en utryckningsutfart trots utfartsförbudet.*
- *Tidig kontakt togs med Östgötatrafiken. Busshållplatser bedöms i ett första skede behövas i områdets östra del. På längre sikt kan ytterligare hållplats behövas i väster. Plats för det bedöms finnas vid befintlig ficka i västra delen av väg 942.*
- *Övriga synpunkter på formuleringar, väghållaransvar, förtydliganden i plankarta och –beskrivning rättas i granskningshandlingarna*

Service- och teknikförvaltningen (VA)

- Det bör framgå någonstans att området skall upptas i verksamhetsområde för de olika va-ledningsslagen.
- Trädplanteringar och va-ledningsstråk bör inte samsas om samma stråk/utrymme.
- Utfartsförbud får ej gälla för vägsträckan där in- och utfart till planerad ny SPU placeras.
- Exploateringen av detaljplaneområdet medför att även dagvattennätet uppströms genom Rytthagen måste förstärkas med relativt omfattande fördröjningsvolym, enligt separat va-utredning (Tyréns 2020).

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- *Det förtydligas i granskningshandlingens planbeskrivning att området ska upptas i verksamhetsområde för de olika va-ledningsslagen, att trädplanteringar och va-ledningsstråk inte bör samsas om samma stråk/utrymme, samt att exploateringen medför att dagvattennätet uppströms genom Rytthagen måste förstärkas med relativt omfattande fördröjningsvolym.*
- *Utfartsförbud i plankartan tas bort vid planerad pumpstation (SPU)*

Skanova

Skanova har kabelanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Kabelflyttar kommer att bli aktuella och bekostas av kommunen.

Vattenfall

Det finns elanläggningar tillhörande Vattenfall inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta. Turkos (blågrön) streckad linje = 20 kV högspänningsmarkkabel. Ledningarnas läge i kartan är ungefär, hänvisar till <https://www.ledningskollen.se/> för att få kabelutsättning.

Vattenfall vill inom planområdet ha u-område för kabeln, minst 2 meter på varje sida om kabeln. Se sträckning i bifogad dwg-fil, koordinatsystem är Sweref 99 TM. Inom u-området får det inte etableras några träd eftersom rötterna kan skada kablarna och vara i vägen i underhållsarbete.

Det planerade VA-ledningen inom L1-området som kommer i konflikt med Vattenfalls kabel. Därför måste Vattenfall ha en fortsatt dialog under planarbetet för att diskutera åtgärder angående konfliktpunkten.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens <https://www.ledningskollen.se/> Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020-82 00 00, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.

Enligt Nät 2012 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Vattenfalls ledning ligger inom u-område i planen. Ytan är reglerad med prickmark och får inte byggas över. Felaktig gräns rättas till så att detta blir rätt. Skrivelse om träd är vid ledningsstråket är tillagt i planbeskrivningen och planteringsbestämmelsen preciserad så att det framgår att planteringen ska bestå av buskar. Dialog har under granskningsskedet förts med Vattenfall angående korsningspunkt mellan deras ledning och VA-ledningen.

Lantbrukarnas riksförbund

LRFs sammanlagda bedömningen för jordbruksmarken blir stora negativa konsekvenser främst med hänsyn till jordbruksmarkens höga värde som tätortsnära jordbruksmark och lokal livsmedels- och djurfoderproduktion.

Här vill LRF tydligt påtala för Kommunen om skyldigheten att utreda lämpligheten av placeringen mycket noggrant. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar, om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Värdet av närhet till tätortsnära skog viktas uppenbarligen betydligt högre än värdet av svensk och lokal robust livsmedelsproduktion. LRF vill tydligare se det underlaget som politiken lutar sig mot som gör den värderingen och prioriteringen. Som ett resonemang därav förespråkar därför LRF att industrimark i första hand utvecklas på icke jordbruksmark.

Vidare vill LRF ge kommunen en eloge för att man i Miljöchecklista - grund till strategisk miljöbedömning gjort en förhållandevis djupdykande analys hur de olika lokaliseringalternativen påverkar jordbruksmarken förespråkar LRF det alternativet Viringe södra (alt 5) där minst åkermark berörs.

Ett annat viktigt hänsynstagande är hur dagvattnet påverkar vattenkvaliteten i Skenaån där det uppenbarligen till slut hamnar. Kommunen har observerat detta men det kan inte nog tryckas på att en försämring av vattenkvaliteten i Skenaån som innebär att det inte går att använda som bevattning av åkermark nedströms skulle innebära stora ekonomiska konsekvenser för de lantbruksföretag som är beroende av detta vatten. Därför behöver det utredas hur vattenkvaliteten ska säkerställas.

Rent allmänt är LRF:s inställning till att bebygga oersättlig jordbruksmark förkastligt dels med tanke på livsmedelsstrategin och på sikt behovet av att all mark för matproduktionen kommer att behövas. Sverige tillsammans med sina nordiska grannar har och kommer att få ett mycket gynnsamt klimat för matproduktion. Därför borde exploatering av värdefull matproducerande mark vara det absolut sista alternativet för byggnation när alla andra alternativ förkastats.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att den föreslagna exploateringen är av väsentligt samhällsintresse och genom lokaliseringsutredningen visat på att behovet av verksamhetsmark inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. När det gäller värdet av tätortsnära skog kontra jordbruksmark avfördes inget annat område enbart på grund av att det hyste tätortsnära skog, utan i första hand för att de omfattades av riksintressen, var

svåra att angöra på ett lämpligt sätt eller för små för att anses jämförbara med Hulje västra. För ytterligare underlag till lokaliseringsutredningen hänvisas till kommunens översiktsplan. I den miljökonsekvensbeskrivning som upprättats inför granskning finns ett fördjupat resonemang om avvägningen som gjorts mellan exploatering på jordbruksmark och andra intressen.

När det gäller föroreningar av vattnet visar utredning att de åtgärder som föreslås innebär att riktvärden antagna i kommunens riktlinjer för dagvatten underskrids för samtliga ämnen. Idag överskrids riktvärdena för kväve och suspenderad substans. Därför bedöms planförslaget ha en positiv effekt på vattenkvaliteten. Dessutom minskar utflödet från planområdet i och med planförslaget, då den föreslagna dagvattendammen kan fördröja stora volymer.

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Tillräcklig yta för att anordna postlådor finns inom gatuområdet. Utpekande för särskild plats för lådsamling bedöms därför inte behövas i detaljplanen.

Mjölby Skänninge bevattningsbolag HB

Mjölby Skänninge Bevattningsföretag HB har en vattenledning som ligger nergrävd på Hulje 8:3 (se bilaga bild, blå pil). Bevattningsföretaget har möjlighet till att pumpa 450 m³/h. Vi förstår att kommunen vill utveckla detta område men vill att det tas hänsyn till vår ledning så att vi kan bedriva verksamhet som tidigare. Saker som vi vill att kommunen skall beakta och kunna redogöra:

- På koppling av ytvatten och des konsekvenser för nedströms. Styrning och fördröjning av kraftiga regn och smältvatten.
- Ev försämring av kvaliteten på vattnet och des konsekvenser nedströms.

Vi önskar ha ett möte ansvariga på Mjölby kommun för att hitta en bra lösning på detta.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Ett möte har ordnats mellan kommunen, Mjölby Skänninge bevattningsbolag HB och Skenaåns vattenavledningsföretag. Där presenterades dagvattenlösningen i större detalj. Förslaget innebär att lika mycket eller mindre vatten än idag släpps ut på dikningsföretaget tack vare att en stor magasineringsyta planeras. När det gäller föroreningar av vattnet visar utredningen gjord av Tyréns att de åtgärder som föreslås innebär att riktvärden antagna i kommunens riktlinjer för dagvatten underskrids för samtliga ämnen. Idag överskrids riktvärdena för koäve och suspenderad substans. Därför bedöms planförslaget ha en positiv effekt på vattenkvaliteten.

Skenaåns vattenavledningsföretag

Skenaån är ett vattendrag som delvis har sin naturliga sträckning sedan urminnes tider och delvis är grävd framförallt på flackare avsnitt. Ån avvattnar området mellan Mjölby, Hogstad och Skänninge med en sträckning från Mjölby till Skänninge via Axstad och Bjällbo. På de grävda avsnitten är bredd, djup etc är tydligt reglerat av dom i Vattendomstolen.

Skenaåns Vattenavledningsföretags förvaltas via dom 1864 och förnyad 1964 av en styrelse som väljs vid varje årsmöte.

Styrelsen har ansvaret för skötsel och förvaltning så att Skenaån vid varje tillfälle inkl så kallade 100-årsregn klarar att ta undan vatten från åns avrinningsområde. Om ån på någon plats går över sina bräddar ger det direkt skador på omgivande fält och grödor, annan egendom samt omfattande miljöpåverkan ända ut mot Östersjön. Det som tidigare benämndes 100-årsregn har inträffat flera gånger de senaste 25 åren med omfattande konsekvenser.

Påkopplingen av den ena efter den andra stadsdelen i Mjölby med tak och hårdgjorda ytor samt utbyggnaden av väg 32/50 har efterhand ställt allt större krav på Skenaåns kapacitet att ta undan allt större vattenvolymer.

Sedan några år underhålls flackare avsnitt av ån varje/ vartannat år med rensning och klippning för att maximera kapaciteten. Målsättningen är att ha ån i bästa skick för att hantera de allt större vattenmängderna som kommer vid häftiga regn.

Saxat ur Planen: "Det ska också i kommande VA-utredning säkerställas att föreslagna anläggningar för att ta hand om dagvatten inte påverkar Skenaåns ekologiska och kemiska status negativt." Det nämns ingenting om flöden.

Vi i Skenaåns Vattenavledningsföretags styrelse önskar ett möte med Dig Anna Lennartsson och ansvariga på Mjölby kommun för att diskutera och förtydliga. Gärna tisdag V23.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Möten har ordnats mellan kommunen, Mjölby Skänninge bevattningsbolag HB och Skenaåns vattenavledningsföretag. Där presenterades dagvattenlösningen i större detalj. Förslaget innebär att lika mycket eller mindre vatten än idag släpps ut på dikningsföretaget tack vare att en stor magasineringsyta planeras.

Privatpersoner**Yttrande 1**

"På grund av den långa tidsperioden sedan gällande översiktsplan fastslagits har synen på fullgod jordbruksmark förändrats. Undertecknad anser att bevarande av fungerande jordbruk skall vara av prioritet. I dagsläget med utbyggnad av Mjölbys södra delar anser jag att det finns bättre lämpade markområde i redan befintligt industriområde än den tilltänkta Hulje 8:3

Har även i detaljplanen noterat en föreslagen nockhöjd i västra delen på 20 meter, vilket kommer bryta avsevärt mot kringliggande bebyggelse och motser en fullgod förklaring för tilltänkt nockhöjd för planerad bebyggelse.

Som markägare och granne till tilltänkt byggnation motsätter jag mig nuvarande detaljplan och anser att den bör omvärderas utifrån nuvarande markvärde."

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Gällande synpunkter om exploatering av jordbruksmark, se Stadsbyggnadskontorets kommentar under Lantbrukarnas riksförbunds synpunkt.

Angående föreslagen nockhöjd är den anpassad efter de behov som bedöms finnas hos tänkbara verksamhetsutövare. Sedan samrådet har en visualisering av området tagits fram i två steg, och höjderna har därefter ändrats något. Högsta nockhöjd i granskningsförslaget är i den västra delen sänkt något i jämförelse med samrådsförslaget (från 20 till 18 meter). I områdets centrala del är högsta nockhöjd höjd från 15 till 18 och 32 meter. I den östra delen är nockhöjden sänkt från 15 meter till 12 meter över Kungsvägens nivå. De nya höjderna har till syfte att dämpa det storskaliga intrycket från Kungsvägen, men tillåta högre byggnader där det bedöms lämpligt utifrån omgivningen.

Stadsbyggnadskontorets inställning är att exploatering på värdefull jordbruksmark ställer krav på att marken utnyttjas så effektivt som möjligt. En ytterligare begränsning av nockhöjden har därför inte bedömts som lämplig.

Yttrande 2

"För det första tycker jag inte att åkermark ska bebyggas eller asfalteras.

Byggnaderna kommer att bli för höga rent utseendemässigt för oss som bor och verkar i bygden.

Man funderar även på hur det går att missa samfällmark när man skissar på ett sådant här område, typ vägen.

Hur kan man ens fundera på att skapa ett industriområde på åkermark och hävda att det ska passa i omgivningen.

Att ens fundera på detta är kränkande för oss matproducenter i en tid då vi i Sverige upptäckt att vi inte kan försörja oss själva många dagar i händelse av avspärning/importstopp. Detta område är för all framtid förstört att producera mat på.

Ni politiker/tjänstemän måste sansa Er lite i Er iver att bebygga livsmedelsproducerande mark.

I annat fall får Ni hitta Er mat någon annanstans.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Gällande synpunkter om exploatering av jordbruksmark, se Stadsbyggnadskontorets kommentar under Lantbrukarnas riksförbunds synpunkt.

Gällande synpunkt på höjd på byggnader, se Stadsbyggnadskontorets kommentar under yttrande 1.

Det är korrekt att samfällad mark borde uppmärksammas och hanterats i dialog med dess delägare i tidigt skede. I fortsatt dialog efter samråd sade delägarna nej till att sälja vägmark trots att den spelat ut sin roll. Kommunen bedömer det dock oskäligt att stoppa områdets utveckling på detta sätt och avser att ansöka om lantmäteriförrättning för att få rådighet över marken.

När det gäller inpassning i omgivningen är syftet att ta hänsyn till att området ligger vid infarten till Mjölby och är exponerat mot de stora motorvägarna. Bestämmelser om utformning har därför tillkommit för att värna intrycket från omgivningen. Utformningsbestämmelserna reglerar bland annat fasadfärg, att fasaderna ska brytas upp och ha markerad sockel samt att skyltning ska samlas i en fristående skylt på utpekad plats samt.

Stadsbyggnadskontoret håller med om att landskapsbilden i området kommer att förändras kraftigt och att formuleringen om inpassning i omgivningen lätt kan tolkas fel. Den ändras därför till granskningshandlingarna.

Yttrande 3

”Vi kommer med ert senaste förslag att bli alldeles omslutna av biltrafik, dels från det nya skyttecentrat och så den nya rondellen med ny vägsträckning mot Hogstad. Vi har en remsa med grönområde mellan Lundåsgränd och Kungsvägen. Vi ser gärna att det blir en skyddsvall med plantering på det området.”

”De synpunkter vi har på förslaget och som vi vill framföra hör i mycket ihop med byggandet av skyttecentrat. Eftersom vi bor precis där vägen går

fram bara några meter från oss ner till centrat, och med det tänkta läget på den nya rondellens läge kommer vi att bli helt omgärdade av trafik. Vi ser ju hur långa köerna är vid korsningen Kungsvägen - Hogstadvägen. Om man sammanställer våra synpunkter från byggandet av skyttecentrat och de anmärkningar vi har så långt på detaljplanen för Hulje 8:3 m.fl. så tycker vi att dom bör betraktas i ett sammanhang"

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Rondellens läge har flyttats efter samrådet och kommer nu att vara belägen vid befintlig korsning mellan väg 942 och Kungsvägen. Genomförd trafikutredning visar att kapaciteten i cirkulationen kommer att vara god. Köer bedöms endast uppstå under för- och eftermiddagens maxtimme.

Den bullerutredning som gjorts visar att den ekvivalenta bullernivån på den aktuella fastigheten kommer att öka med endast 1 dBA jämfört med nuläget. En knappt hörbar ökning. Den maximala bullernivån ökar med 2 dBA jämfört med nuläget. Jämfört med ett framtidsscenario 2040 där området inte byggs ut blir ökningen ännu mindre.

Yttrande 4

"Vi som fastighetsägare av Hulje 8:2 och 8:5/8:6 har följande synpunkter på planförslaget och övriga kringliggande frågor:

Ledningsrätt för vattenledning söder om väg 942, genom Hulje 8:2

Vi motsätter oss inte ledningsrätt men förväntar oss tillbörlig ersättning, vilket vi förväntar oss mer information kring framöver.

Samfällid väg S:3 väster om åkerholme Hulje 8:3

Enligt diskuterat vid samrådsmötet behöver införlivande av den berörda delen hanteras.

Vi emotser att vi och övriga berörda ägare i samfälligheten kontaktas för detta (där vi antar att vi är del av samfälligheten).

Gång- och cykelväg via samfällid väg S:2*, genom/mellan Hulje 8:2 och 8:5/8:6

Vi dryftade våra synpunkter muntligen vid mötet och diskuterade med Håkan Sylvan.

Den aktuella sträckan mellan Väg 942 och Rytthagsleden är sedan många år (mer än 10 år?) framhållen av Mjölby Kommun som en viktig G&C-förbindelse.

I planbeskrivningen anges "Gång- och cykeltrafiken kommer att öka och en del av trafiken kommer att välja denna väg".

Allt sedan etableringen av denna G&C-förbindelse har skötseln varit föremål för diskussion, där vi framfört vårt missnöje till olika representanter för Mjölby Kommun.

Trots detta upplever vi att vi inte fått något svar överhuvudtaget!

Den asfalterade delen, från Rytthagsleden fram till anslutningen mot samfällighetvägen S:2's södra ände, sköts av Mjölby Kommun via anlita

entreprenör. Skötsel av den samfälliga vägen hanteras av oss ägare av nämnda fastigheter, eftersom vi är de enda med direkt behov av den för att kunna nå våra fastigheter. Även om det handlar om enstaka tillfällen, så har vi t.o.m. mottagit synpunkter muntligen från G&C-trafikanter, där de uttryckt missnöje kring vägunderhåll & snöröjning.

Vi finner det rimligt att Mjölby Kommun utökar omfattningen av vägunderhållet, till att omfatta hela sträckan av samfällig väg S:2.

Via anlitad entreprenör torde detta vara mycket enkelt – det handlar ju i grund och botten bara om att köra hela den aktuella sträckningen vid t.ex. snöröjning, halkbekämpning etc.

Det hela ska ses mot bakgrund av att Mjölby Kommun så tydligt framhåller att cykelvägen är viktig, och att vi haft åtagandet sedan många år.

Nu är det på tiden att ansvaret tas, och vi förväntar oss ett positivt gensvar.

*** Ang. väg S2's status, samfällig väg eller enskild väg:**

Vi är något osäkra på vägens status ur ett vägrättsperspektiv. Vi ser att beteckningen S:2 föreligger på Lantmäteriets karta. Men, det finns en minnesbild från en av oss ägare (xxx) att samfälligheten upphört och att vägen övergått till att vara enskild väg. Detta ska ha skett under 1990-talet, kopplat till breddningen av motorväg E4, och xxx samt xxx (framriden far till xxx, Hulje 8:1), ska ha avhandlat detta vid ett möte på Länsstyrelsens kontor i Linköping. Följaktligen önskar vi ifrågasätta om den aktuella vägen verkligen är att anse som allmän väg, då vår mening är att det är en enskild väg. I detta är vi tacksamma för hjälp till hur detta kan klarläggas."

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Förslag till ledningsrättsersättning för omlagd vattenledning har skickats till delägarna, beräknad utifrån Lantmäteriets råd. Se svar till yttrande 2 angående samfällig väg S:3. Kommunen har efter samrådet avtalat om att överta driftansvar för cykelvägen över S:2 hela vägen, så att vinterväghållning sker hela vägen och att kommunen tar ansvar för skador som uppstår i samband med detta. Den enskilda vägen är samfällig, även om dess styrelse är inaktiv. I praktiken uppfattar vi att i huvudsak endast Hulje södergård nyttjar och sköter vägen S:2. Om inte statsbidrag erhålls finns ingen skyldighet att upplåta den för allmän trafik, men här finns en överenskommelse om att tillåta allmän gång- och cykeltrafik till vägtunnel. Driften har som påtalats legat kvar hos samfälligheten, men kommunen har genom skriftlig överenskommelse nämnt ovan åtagit sig visst underhållsansvar.

Under samrådet diskuterades idé om cykelväg söder om länsväg 942 med ägarna, men den förlades i norr för att undvika risk för fornlämningar i anslutning till det gamla bycentrat. Notera att den får en koppling mot S:2, vilket påverkar er som markägare genom ökad möjlighet till säker gång- och cykelvägstrafik, men också kan bidra till mer sådan trafik förbi gården.

Ändringar efter plansamråd

Planhandlingarna har kompletterats enligt nedan. Ändringar och kompletteringar av redaktionell karaktär och/eller mindre väsentliga för planens sakfrågor framgår inte av denna skrivelse.

Planens syfte

Planens syfte har formulerats om med syfte att förtydliga vilken typ av verksamheter som planen syftar till att möjliggöra samt på vilket sätt bebyggelsen ska anpassas till platsen. Formulering om räddningsstation har lagts till och formulering om näringslivsklimat har anpassats efter att målet om ranking av kommunens näringslivsklimat inte längre är aktuellt.

Användningsbestämmelser

- Användningen J utvidgas till att omfatta även en bit av planområdets östra del
- Lägena för genomfartsväg och lokalgator justeras
- Område intill alléträd i söder regleras som NATUR istället för kvartersmark.
- Användningsområde för räddningsstation, T₁, specificeras till ett mindre område och tas bort från övriga ytor; kombineras med Z.
- Användningen K, kontor, läggs till i en del av området för att möjliggöra kontorsverksamhet vid befintlig gård.
- Riksväg 50 samt E4 planläggs som GENOMFART istället för GENOMFARTSVÄG. Väg 942 planläggs som VÄG istället för HUVUDGATA enligt Boverkets rekommendationer.
- Ny lokalgata planläggs som GATA istället för LOKALGATA enligt Boverkets rekommendationer.
- Område för dagvatten, GATA och PARK justeras enligt förprojektering.
- Gränserna för GENOMFART justeras efter Trafikverkets vägområdesgränser
- Yta för transformatorstation byter läge. Områdena för tekniska anläggningar får generell beteckning E och ytterligare yta för pumpstation, transformatorstation och eventuell slamhanteringsanläggning läggs till intill dagvattenfördröjningsytan.
- Användningen C₁ tas bort vid den befintliga gården.
- Område för ODLING justeras något i sin utsträckning.

Egenskapsbestämmelser

Mark och vegetation

- Bestämmelse om häck vid gräns mot allmän plats tas bort.
- Bestämmelse om plantering vid dagvattenyta och park tas bort.
- Plushöjder för allmän plats har lagts till.
- Bestämmelse n₁ formuleras om och n₂ om åtgärder som inte får göras vid träden läggs till.
- Ytan för egenskapsbestämmelsen n₁ har justerats.
- Yta för gång och cykelväg läggs till vid dagvattenmagasinet.
- Bestämmelse n₃ om yta för omhändertagande om dagvatten läggs till.

- I naturområdet i väster samt vid alléträd söder om väg 942 läggs egenskapsbestämmelsen *rösen* till för att skydda föreslagen respektive befintlig plats för odlingsrösen.
- Vid åkerholmen läggs bestämmelsen q_1 till för att tydliggöra fornlämningen som finns på platsen.
- Bestämmelser om precisering av användning på allmän plats, *plantering*, *parkering*, *damm* och *c-plats* tas bort. Bestämmelsen *dagvattendike* ersätts med *dagvatten* i det centrala naturområdet. Preciseringen *gc-väg* läggs till vid dagvattenytan. Preciseringarna *dagvatten* och *utfart* läggs till på parkmarken i öster.
- Bestämmelsen om plantering på kvartersmark delas upp i *plantering₁* och *plantering₂* för att anpassas till platserna.
- Bestämmelse om grön förgårdsmark läggs till.
- Bestämmelse om största marklutning för slänt och placering av släntfot och släntrön läggs till.

Bebyggandets omfattning

- Högsta nockhöjd i granskningsförslaget är i den västra delen sänkt något i jämförelse med samrådsförslaget (från 20 till 18 meter). I områdets centrala del är högsta nockhöjd höjd från 15 till 18 och 32 meter. I den östra delen är nockhöjden sänkt från 15 meter till 12 meter över Kungsvägens nivå.
- Den 12 m breda prickmarkzonen längst i sydväst motsvarande tillståndspliktig zon vid Trafikverkets väg tas bort, då vägen är kommunal på denna sträcka.
- Bestämmelse om utnyttjandegrad e_1 läggs till som beteckning istället för att vara en generell bestämmelse samt förenklas
- Bestämmelse om största byggnadsarea som andel av egenskapsområdet har lagts till vid gården.
- Ytan med prickmark kring befintlig gård har justerats.
- Prickmark läggs till vid u-området i användningen L

Placering

- Placeringsbestämmelser p_1 och p_2 tas bort och ersätts med prickmark på kvartersmark i gränsen mot allmän plats samt en generell placeringsbestämmelse att byggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns.
- Placeringsbestämmelse om att byggnader ska placeras i relation till vägar läggs till.
- Placeringsbestämmelse för en av ytorna för teknisk anläggning läggs till

Utformning

- Bestämmelsen n_2 tas bort och ersätts med bestämmelsen f_2 (upplag och fordonsuppställning är inte tillåtet) samt utformningsbestämmelse om avskärmning av upplag och inlastning.
- Utformningsbestämmelse f_1 om fasadmaterial tas bort.
- Utformningsbestämmelse om fasadkulör justeras.

- Utformningsbestämmelser om markerad sockel, skyltning samt huvudentré mot gata respektive allé läggs till.
- Utformningsbestämmelse om huvudentré vid befintlig gård läggs till.
- Yta för skyltpylon läggs till i områdets östra del tillsammans med utformningsbestämmelse om högsta höjd på skyltpylon.
- Bestämmelse om sektionssuppdelning av fasad har justerats.

Utförande

- Lägsta golvnivå regleras.
- Bestämmelse om största andel hårdgjord mark läggs till.

Utfart

- Utfartsförbudet har justerats längs väg 942
- Utfartsförbud har lagts till på lokalgatan i öster
- Bestämmelse om utfart över parkmark vid räddningsstationen läggs till. Text justeras om att utryckning väntas ske över parkmark i öster och över utfartsförbud i söder.

Övrigt

- Upplysning om fornlämningar har lagts till

Administrativa bestämmelser

- U-områden justeras enligt förprojektering.
- Bestämmelsen a₃ läggs till vid befintlig samfällighet i väster.
- Utökad lovplikt för hårdgörande av mark läggs till.
- Ytan för bestämmelsen a₁ om marklov för trädfällning har justerats. Bestämmelsen har även kompletterats med information om hur fällt träd ska ersättas och därför delats upp i två bestämmelser, a₁ och a₄.

Planbeskrivning

- Resultat från genomförda utredningar har lagts till
 - Bullerutredning
 - Naturvärdesinventering
 - Kompletterande geoteknik
 - Miljöteknisk markundersökning
 - VA- och dagvattenutredning
 - Utredning av dagvattenföroreningar
 - Modellerings av dagvatten och skyfall
 - Trafiksimulering
 - Förprojektering
 - Referat från möte om arkeologisk förundersökning (Rapport fördröjd).
 - Visualisering
- Syftet har omformulerats
- Planbeskrivningen har anpassats efter de ändringar som skett i plankartan
- Lokaliseringsutredningen har flyttats till miljökonsekvensbeskrivningen. Ett av områdena i

lokaliseringsutredningen har tagits bort då planläggning har inletts där.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram och bifogas planhandlingarna.

Synpunkter som inte tillgodoses

Följande synpunkter har kommit in under plansamrådet men har inte kunnat tillgodoses.

Berörda enligt fastighetsförteckning

Yttrande 1

Synpunktslämnaren motsätter sig lokaliseringen på jordbruksmark. Synpunkten noteras men kan inte tillgodoses med hänvisning till lokaliseringsutredning som finns i planens miljökonsekvensbeskrivning (kap. 3).

Synpunktslämnaren motsätter sig också de föreslagna nockhöjderna. Nockhöjderna har ändrats, men ändringarna innebär både höjd och sänkt nockhöjd.

Yttrande 2

Synpunktslämnaren motsätter sig lokaliseringen på jordbruksmark. Synpunkten noteras men kan inte tillgodoses med hänvisning till lokaliseringsutredning som finns i planens miljökonsekvensbeskrivning (kap. 3).

Synpunktslämnaren motsätter sig också de föreslagna nockhöjderna. Nockhöjderna har ändrats, men ändringarna innebär både höjd och sänkt nockhöjd.

Övriga

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten framför att det finns en risk för att det uppstår en osäkerhet för kommunen och eventuell ny fastighetsägare när mark planläggs både för T₁, räddningstjänst (annat än enskilt bebyggande) och Z, verksamheter. Kommunen bedömer dock att en kombination av användningsbestämmelserna T₁ och Z i detta fall är den bästa lösningen. Detta motiveras i planbeskrivningen.

Miljönämnden

I Miljönämndens beslut till yttrande framförs att detaljplanen inte skall antas samt att Mjölby kommuns behov av nya detaljplanerade områden tillgodoses på mark som inte kan användas för livsmedelsproduktion. Synpunkten noteras men kan inte tillgodoses med hänvisning till lokaliseringsutredning som finns i planens miljökonsekvensbeskrivning (kap. 3).

Service- och teknikförvaltningen (Gata/park)

Gata/park för fram att allén inte borde behöva ytterligare skydd, då den omfattas av det generella biotopskyddet. Allén får dock ytterligare skydd i plan för att skydda träden under byggskedet samt för att reglera så att inte markanvändningen skadar träden.

Lantbrukarnas riksförbund

LRF för fram att lokaliseringen på jordbruksmark är ett dåligt alternativ och att de hellre ser lokalisering i södra Viringe. Synpunkten noteras men kan inte tillgodoses med hänvisning till lokaliseringsutredning som finns i planens miljökonsekvensbeskrivning (kap. 3).

Anna Lennartsson
Planarkitekt

Bilaga: Minnesanteckning samrådsmöte för detaljplan för del av Hulje 8:3 m.fl. 2020-04-22

Samrådsmöte öppet hus som öppet hus i stadshuset. Insläpp med jämna mellanrum 18-19. 5 besökare, varav 4 män, 1 kvinna. Nämndordförande Anders Steen (c) öppnade mötet, även Kjell Gustafsson (s) deltog.

Anna Lennartsson föredrog planen. Mattias Ahlbert, Joel Runn och Håkan Sylvan svarade på frågor. Följande frågor, svar och synpunkter noterades:

Varför ett grönt ben i sydost?

- Råvattenledning (från Svartån) behöver dras om till läge i söder, samt vattenledning i retur.

Hur stor dagvattenfördröjning blir det?

- En stor damm för att klara kraftiga regn inom området som blir hårdgjort till stora delar.

Finns konflikt med hantering av bevattningsvatten?

- Nej, flödet ut från området kommer att vara detsamma som idag, när området är utbyggt.

Flyttas även va- och vattenledningar?

- Ledningar utmed väg 942 skyddas som u-område. Viss omläggning blir aktuell vid cirkulationsplats.

Hur ska området smälta in i området? Börjar man med logistik, så har det svårt att smälta in bland mindre gårdar.

- Området kommer att bryta av mot det öppna jordbrukslandskapet som finns på platsen idag. Men om ännu högre höjder ska tillåtas behöver vi titta på var inom området det är lämpligt.

Vilka lokaliseringsstudier har gjorts som motiv för att ta i anspråk jordbruksmark.

- Lokaliseringsutredning ingår i planhandlingarna.

Varför sparas gårds och kulturmiljö, men inte jordbruk?

- Ytor vid gården får bebyggas, men byggnadshöjden är lägre och bebyggelse ska ha gårdsform för att stämma överens med allén. Den ytan bedöms kunna användas för kontor som komplement till verksamhet i området.

S:3 inom planområdet är samfällid och behöver friköpas.

Hulje 8:1 har fått mycket dagvatten genom dikningsföretagen på grund av andra exploateringar i västra delarna av Mjölby.

- Viringes vatten är inte färdigreglerat.

Kommunal väg längs Hogstadvägen går fram till porten under riksväg 50 till Skrukebygatan. Vaghållningsgränserna i detaljplanen är inte riktiga.

- Kommunen ser över detta och klargör till granskningshandlingarna.

Cirkulationsplatserna behöver ha radier som klarar lantbrukets större arbetsfordon.

- Det skulle kräva väldigt stora radier. Det går därför tyvärr inte att tillgodose

Östergården fungerar som samlingslokal. Tittar kommunen på alternativa lokaler?

- Ja men planen medger att de är kvar. Annat alternativ har diskuterats, men inte landat i någon plats.

När bygger ni, nu eller senare?

- Det beror på efterfrågan, men vi kan bygga innan som förberedelse på förfrågningar som kräver snabb inflyttning eller i etapper och senare.

Angående Hulje S:2 samfällighet: Hur är det med vinterunderhåll?

- Cykelväg från Rytthagsvägen genom porten och fram till asfalten så underhålls av kommunen.

Anteckningar förda av

Håkan Sylvan och Anna Lennartsson



Mjölby kommun

Detaljplan för fastigheten Hulje 8:3 m.fl. i Mjölby kommun

Rubricerat förslag har insänts till Länsstyrelsen för samråd enligt PBL 5:11. Handlingarna utgörs av plankarta, planbeskrivning inklusive undersökning om behov av strategisk miljöbedömning, PM Planutredning, PM Geoteknik Mjölby Västra, dispositionsplan, arkeologisk utredning, PM Trafikutredning samt tillägg till samrådshandling för detaljplan för del av Hulje 8:3 m.fl.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra flera medelstora verksamheter inom planområdet genom en flexibel grundstruktur för verksamhetstomter. Syftet är också att skapa ett område med en karaktär som passar in i omgivningen. Detta ska göras med hänsyn till områdets läge vid en av Mjölbys entréer och synligheten från de stora vägarna runt omkring.

Gällande översiktsplan anger att marken ska användas för verksamheter. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Planen handläggs med utökat förfarande.

Länsstyrelsens synpunkter

Kontroll enligt kap 11 PBL

Förslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen.

Riksintresse

Kommunikationer

Detaljplanen berör två riksintressen för kommunikationer. Det är utpekad sträckning för E4 samt korridor för riksväg 50, som redan är utbyggd. Kommunen behöver nämna att planområdet även berör riksintresset för E4:an. Länsstyrelsen anser dock att kommunens hantering av riksintressena E4 och riksväg 50 inte påverkar riksintressena negativt och delar kommunens syn avseende korridoren för riksväg 50. Justering behöver göras i detaljplanen så att inte vägområdet för väg E4 och riksväg 50 planläggs med något annat än genomfart.

Trafikverkets yttrande bifogas.

Totalförsvär

Planområdet omfattas av stoppområde för höga objekt från Malmens flottflygplats. Detaljplanen följer stoppområdet och anger högsta tillåtna nockhöjd 20 meter men med ett bifogat tillägg att diskussioner framåt kommer att föras om behov av högre byggnader. Om



byggnader högre än 20 meter ska möjliggöras kommer dialog att behöva föras mellan Mjölby kommun och Försvarsmakten samt Länsstyrelsen.

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen bedömer att genomförande av detaljplanen inte kommer att påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten negativt. Detta genom att tillskapa tillräckliga ytor för fördröjning och rening av dagvatten. Den kommande VA-utredning förväntas skapa fördjupade kunskaper om vilka åtgärder som kommer att krävas. Mjölby kommun verkar redan medvetna om behovet av rening för att uppfylla miljö kvalitetsnormer för ytvatten och att vattnet nedströms troligen används som bevattning för jordbruket.

Det sydöstra hörnet av planområdet berör även miljö kvalitetsnormer för grundvatten. Det är viktigt att det i den delen av planområdet inte tillåts infiltration av dagvatten som riskerar att föroreningar når grundvattenförekomsten.

Allmänt och rådgivande

Naturvård

Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen uppmärksammar vikten av grönsystemer i verksamhetsområdet och har höga ambitioner vad gäller att bevara de naturvärden som finns, samt att skapa nya naturmiljöer av olika slag. Grönområden bidrar med såväl klimatreglerande egenskaper som positiva upplevelsevärden som stärker välbefinnandet för de som vistas i området.

Jord- och skogsbruk

Enligt Länsstyrelsen är det viktigt att regeringens livsmedelsstrategi vägs in i bedömningsgrunderna för vilken mark som exploateras för aktuell verksamhet. Den nationella livsmedelsstrategin siktar mot år 2030 och omfattar hela livsmedelskedjan. Det övergripande målet är en konkurrenskraftig livsmedelskedja där den totala livsmedelsproduktionen ökar, samtidigt som relevanta nationella miljömål nås, i syfte att skapa tillväxt och sysselsättning och bidra till hållbar utveckling i hela landet. Produktionsökningen ska bidra till en ökad självförsörjningsgrad av livsmedel. Sårbarheten i livsmedelskedjan ska minska. Ett samlat grepp där hela livsmedelskedjan ingår, med svensk livsmedelsproduktion i centrum, är viktigt för att nå livsmedelsstrategins mål.

Planområdet ligger på välarronderad och högproduktiv jordbruksmark som är värd att bevara. Marken är ändå tillåten att exploatera för väsentligt samhällsintresse om det inte finns annan mark som från allmän synpunkt är tillfredsställande att använda. Kommunen har identifierat alternativa lokaliseringar men såvitt Länsstyrelsen kan se så framgår det inte för alla dem att de är avskrivna på tillräcklig grund. För område 4 och möjligen även område 5 bör utredningen fördjupas för att tillgodose miljöbalken 3 kap 4 §. Initialt i planarbetet lär ytterligare områden ha övervägts för verksamheten som ska rymmas i detaljplanen. Dessa områden saknas i föreliggande detaljplan.

Trafik/kommunikationer

Länsstyrelsen anser att kommunen har genomfört en bra utredning avseende trafik i området. Det är viktigt att säkra kommunikationer för gång- och cykeltrafik till området skapas genom föreslagna åtgärder på Ryttharagsleden. Planområdet ligger välplacerat i befintligt kollektivtrafikstråk och förstärks på ett bra sätt med tillkommande hållplatser.



Väghållningsgränserna i planhandlingen avviker från de rådande i Nationella vägdatabasen (NVDB). Uppgifter på väghållare finns att hämta på www.nvdb.se.

Sociala frågor

Länsstyrelsen anser att det är positivt att allmän plats utformas på ett sätt som uppmuntrar till att mötesplatser och stråk utformas så att de blir trygga och attraktiva platser.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen anser att planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detta med anledning av ianspråktagande av produktiv jordbruksmark, tillskapande av verksamhetsytor för bland annat industri, den tillkommande trafiken samt miljö kvalitetsnormer för vatten.

Upplysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas

Arkeologi

Större delen av området är arkeologiskt utrett. Utredning är beslutad (431-14912-19) för den västra delen och planeras att utföras under 2020. Det finns också beslut rörande förundersökning för den övriga delen av området (431-13396-19 och 431-13408-19). Beroende på resultatet av utredningen i den västra delen kan ytterligare förundersökningar behövas och utifrån resultaten av förundersökningarna kan arkeologiska undersökningar behövas.

Generella biotopskyddet

Kommunen har uppmärksammat och skyddat en åkerholme och en trädallé som omfattas av biotopskyddsbestämmelserna. Träden är skyddade genom prickmark och marklov. Länsstyrelsen vill påminna om att det krävs biotopskyddsdispens för att få ta ner döda alléträd och alléträd som innebär säkerhetsrisker.

Vattenverksamhet

Om diken/ledning för markavvattning ska användas för att avleda avloppsvatten, dit dagvatten från detaljplanelagt område ingår, är det lämpligt att fastighetsägaren deltar i markavvattningsföretaget, se 3 kap. 5 § lag (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.

I handläggningen av detta yttrande deltog förutom undertecknade lantbrukskonsulent Anders Eliasson, handläggare förorenade områden Maria Lindqvist, Magnus Reuter dahl, antikvarie Eva Nyström Tagesson, naturvårdshandläggare Johanna Karlsson, naturvårdshandläggare Åsa Leuhusen samt handläggare skydd mot olyckor Robert Wenemark.

Vid handläggningen av detta ärende har samråd skett med Trafikverket och Försvarmakten.

Jan Persson
Samhällsbyggnadsdirektör

Jonas Nygren
Samhällsplanerare



Detta yttrande har bekräftats digitalt och saknar därmed underskrifter.

Bilaga: Trafikverkets yttrande 2020-05-13

Kopia till:
Trafikverket
Försvarmakten

Här kan du läsa mer om hur Länsstyrelsen behandlar dina personuppgifter:
www.lansstyrelsen.se/dataskydd