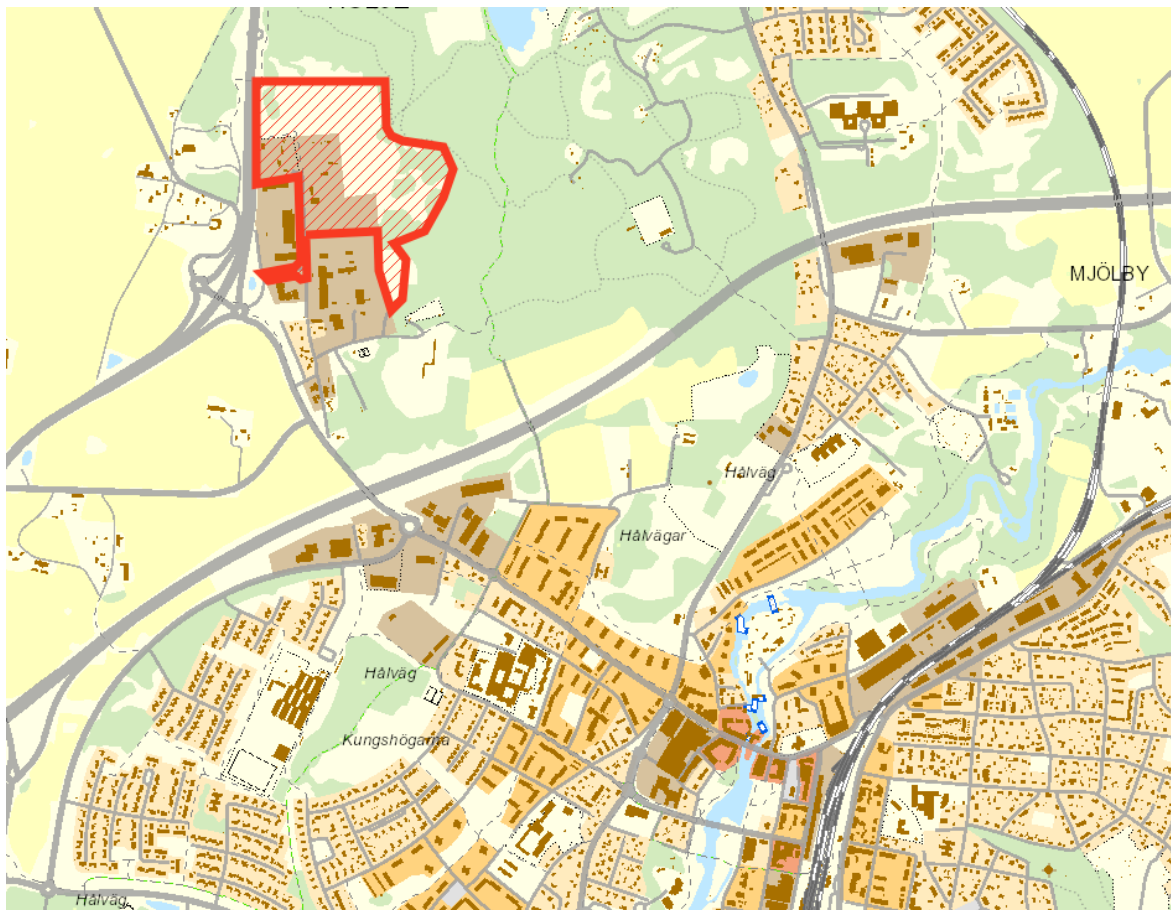




Planbeskrivning

Detaljplan i Mjölby

för Hulje östra verksamhetsområde
(del av Hulje 8:23 m.fl.)

Om detaljplanen

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Det är kommunen som tar fram en detaljplan och du som medborgare har möjlighet att ta del av informationen och lämna idéer och synpunkter. Läs mer på <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/>.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:2000
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundar sig på följande underlag:

- *Förprojektering av VA och gata (PM och ritningar). Vatten- och samhällsteknik, 2025.*
- *Bullerutredning Hulje Östra. EnSuCon, 2025.*
- *Dagvattenutredning - Ny ÅVC verksamhet Omlastaren 1,4,12 m.fl., Mjölby. Vatten- och samhällsteknik, 2025.*
- *PM / Geoteknik Hulje östra. Tyréns, 2025.*
- *MUR (Markteknisk undersökningsrapport) / Geoteknik Hulje östra. Tyréns, 2025.*
- *Hydrogeologisk utredning, östra Hulje, Mjölby. Tyréns, 2024.*
- *Miljöteknisk markundersökning Detaljplan östra Hulje. Tyréns, 2025.*
- *Naturoärdesinventering för detaljplan i Mjölby för del av Hulje 8:16 m.fl. Enviroplanning, 2025.*
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning Hulje 8:16 1-2 och 8:23, Östra Hulje, Mjölby. Tyréns, 2024.*
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning Omlastaren 1, Östra Hulje, Mjölby. Tyréns, 2024.*
- *Kompletterande miljöteknisk markundersökning Omlastaren 12, Östra Hulje, Mjölby. Tyréns, 2024.*
- *Kompletterande miljöteknisk markundersökning Omlastaren 4, Östra Hulje, Mjölby. Tyréns, 2024.*
- *Trafikutredning detaljplan Hulje 8:16, Mjölby kommun. Sigma Civil, 2024.*
- *Preliminära resultat efter utförd arkeologisk utredning vid Mjölby 40:4, 42:1 m fl, Mjölby socken och kommun, Östergötlands län. Sweco, 2021.*
- *Siktstudie Hulje Östra. Byggnadskontoret, Mjölby kommun, 2020.*
- *PM Geoteknik Hulje östra. Tyréns, 2020.*
- *MUR Geoteknik Hulje östra. Tyréns, 2020.*

Sammanfattning

Planområdet är beläget i Hulje östra industriområde, cirka 2,4 kilometer från Mjölby centrum och avgränsas av riksväg 50, Omlastarevägen, Skogssjöområdets naturreservat och befintliga verksamheter. Området är cirka 18 hektar stort. Inom planområdet finns idag kommunens återvinningscentral samt räddningstjänstens övningsfält. Norra, östra och södra delarna av planområdet är idag obebyggda. Den norra delen är utpekad som verksamhetsområde i kommunens översiktsplan från 2011.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för utbyggnad av kommunens återvinningscentral och anläggning för drift, anläggning och måltidsservice samt räddningstjänstens övningsfält. Ett syfte är också att ge en flexibel markanvändning genom att även planlägga för industri och verksamheter. Målet med detaljplanen är att tillgodose kommunens behov av en moderniserad återvinningscentral samt att effektivisera kommunens verksamhet genom att samlokalisera flera kommunala verksamheter.

Planområdet planläggs för avfallsanläggning, övningsfält, industri och verksamheter. Totalt planläggs knappt 16 hektar som kvartersmark. Planförslaget ger en byggrätt om 50 procent av markytan i byggnadsarea. Nockhöjderna regleras till mellan 12 och 18 meter. Kulör och fasadutformning regleras till viss del för att bebyggelsen ska smälta in i omgivningen och för att intrycket av stora byggnader ska dämpas. Omlastarevägen och del av Hagalundsgatan breddas enligt planförslaget för att rymma gång- och cykelväg.

Då planområdet ligger på en grundvattenförekomst, angränsar vattenskyddsområde och består av genomsläpplig mark föreslås en tät avledning av dagvatten till två nya dagvattendammar i den östra delen av området. I väster föreslås dagvatten fördröjas på fastighetsmark och avledas till befintlig dagvattendamm. En PFAS-förorening som bedöms utgöra en risk för grundvattnet finns vid den plats som idag utgör räddningstjänstens övningsfält. Föroreningen behöver avhjälpas för att inte riskera ytterligare spridning i grundvattnet.

En del av planområdet består av oexploaterad naturmark som föreslås exploateras med föreslagna verksamheter. Naturvärden kompenseras genom flytt och faunadepå på kvarstående naturområden i planområdets östra del.

En miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen har tagits fram. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. Detaljplanen strider inte mot kommunens gällande översiktsplan.

Anna Lennartsson, planarkitekt

Innehåll

OM DETALJPLANEN	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	2
DETALJPLANENS HANDLINGAR	2
SAMMANFATTNING.....	3
BAKGRUND	5
PLANENS SYFTE OCH MÅL.....	5
PLANDATA.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
ÖVERSIKTLIGA PLANER	7
DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER ETC.	8
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT.....	9
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN	9
DETALJPLANENS INNEBÖRD	11
ANVÄNDNINGAR OCH BEBYGGELSE	11
NATURMILJÖ.....	18
MARK OCH GEOTEKNIK	24
KULTURMILJÖ OCH ARKEOLOGI	28
OFFENTLIG OCH SOCIAL SERVICE	28
SOCIALA ASPEKTER	29
GATOR OCH TRAFIK.....	29
MILJÖ- OCH RISKFAKTORER	33
DAGVATTEN	38
TEKNISK FÖRSÖRJNING	44
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	46
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	46
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	47
EKONOMISKA FRÅGOR	50
ÖVRIGT	51
REFERENSER.....	51
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	52

Bakgrund

Kommunens befintliga återvinningscentral som är belägen i östra Hulje behöver utökas och moderniseras för att möta framtida behov och lagkrav på verksamheten. Samtidigt ser kommunen synergier med att samlokalisera återvinningscentral med övriga funktioner för gatu- och parkavdelningens drift och anläggning, måltidsservice samt räddningstjänstens övningsfält.

Markområdet norr om befintliga verksamheter i Hulje östra industriområde är utpekade som verksamhetsområde i den aktuella översiktsplanen från 2011. Övrig mark saknar utpekad förändrad markanvändning i översiktsplanen.

Arbetet med aktuell detaljplan inleddes 2020, då med inriktningen industri och höglager, men pausades efter samrådet tidigt 2021, då höglager inte längre var aktuellt på platsen. Planarbetet återupptogs 2024 med den huvudsakliga inriktningen att planera för en utbyggnad av kommunens återvinningscentral samt kommunens avdelningar för drift, anläggning och måltidsservice samt räddningstjänstens övningsfält. Inför granskning togs flertalet av utredningarna som ligger till grund för detaljplaneförslaget, en programhandling med disposition för de kommunala verksamheterna, förprojektering av kommunal gata samt en miljökonsekvensbeskrivning fram. Planområdet utvidgades också något söderut.

Planens syfte och mål

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för utbyggnad av kommunens återvinningscentral och anläggning för drift, anläggning och måltidsservice samt räddningstjänstens övningsfält. Ett syfte är också att ge en flexibel markanvändning genom att även planlägga för industri och verksamheter.

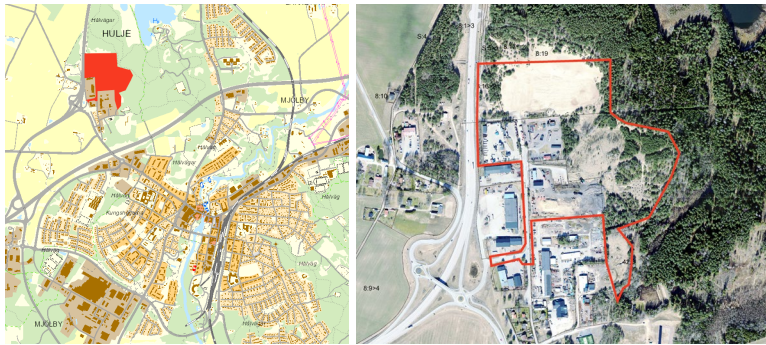
Målet med detaljplanen är att tillgodose kommunens behov av en moderniserad återvinningscentral samt att effektivisera kommunens verksamhet genom att samlokalisera flera kommunala verksamheter.

Plandata

Aktuell detaljplan hette tidigare "Detaljplan i Mjölby för del av Hulje 8:1 m.fl. (Hulje östra verksamhetsområde)", men har bytt namn då del av Hulje 8:1 uppgått i fastigheten Hulje 8:16.

Planområdet är beläget i Hulje, cirka 2,4 kilometer från Mjölby centrum och avgränsas av riksväg 50, Omlastarevägen/Hagalundsgatan, Skogssjöns naturreservat och befintliga verksamheter. Området är cirka 18 hektar stort. Planområdet omfattar del av fastigheterna Mjölby 40:4 och 42:3, Hulje 8:16 och 8:23, Omlastaren 3, 5, 13, 14 och 15, Stenkrossen 1 samt hela fastigheterna Mjölby 42:1, Omlastaren 1, 4 och 12. Fastigheterna ägs av Mjölby kommun och av privata fastighetsägare. Planen omfattar också del av samfälligheten Hulje S:5.

Detaljplan i Mjölby för Hulje östra verksamhetsområde
(del av Hulje 8:23 m.fl.)
Antagandehandling



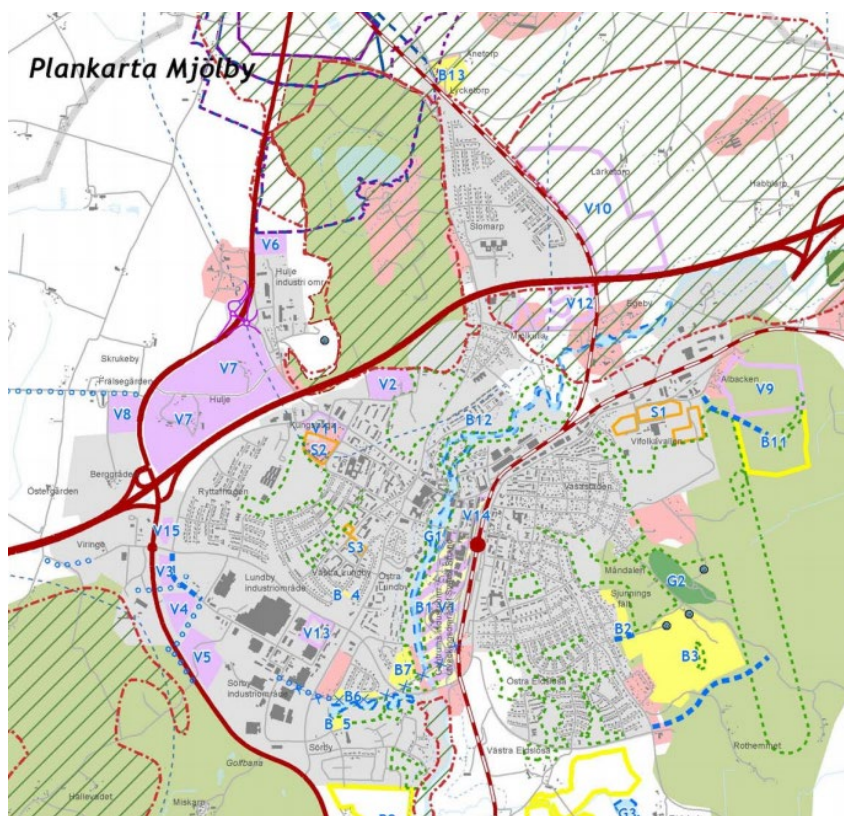
Figur 1. T.v. Planområdets lokalisering i tätorten. T.h. Planområdets utbredning. Planområdet markerat i rött.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Aktuellt område omfattas av *Översiktsplan för Mjölby kommun* från 2011 och är delvis markerat med föreslagen markanvändning *Verksamheter* (V6 Hulje nord) och delvis markerat som område med pågående markanvändning enligt detaljplan. Planområdet ligger inom markering för *Grundvattenområde med hög känslighet*.

Översiktsplanen anger att inriktningen för området V6 är verksamheter, utökning av återvinningsstation eller långsiktigt markreservat för samordnad kommunalteknic drift och utökning av räddningstjänsten övningsområde.



Utdrag från *Översiktsplan för Mjölby kommun* från 2011. Föreslagen markanvändning V6 utgör del av planområdet.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen då markanvändning för verksamheter och utökning av återvinningsstation föreslås. Planförslaget medger även byggnation av andra verksamheter än återvinningscentral, vilket inte anges i översiktsplanen men heller inte bedöms utgöra en sådan avvikelse att planförslaget strider mot översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

Delar av området är sedan tidigare planlagt. Följande befintliga detaljplaner berörs. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Detaljplan för Hulje industriområde (del av stgomr 1418 och del av stg 1420), laga kraft 1988

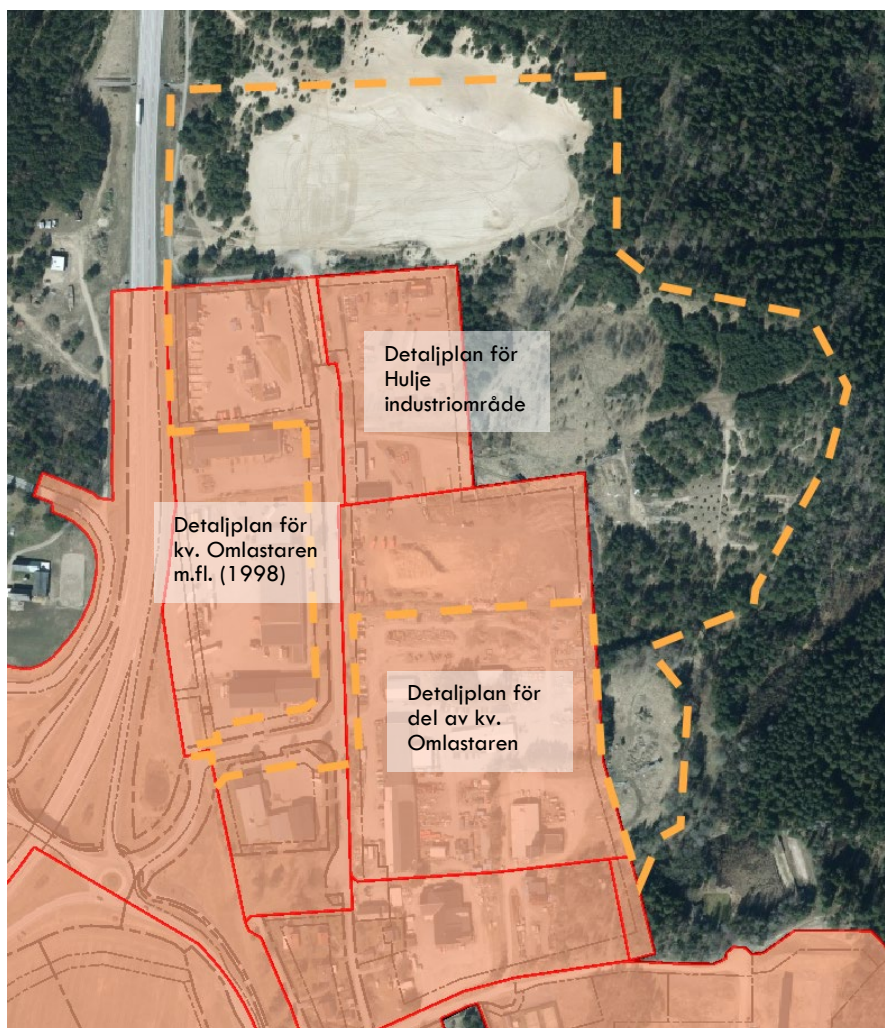
Markanvändningen är industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Syftet med detaljplanen är att säkerställa möjligheten till användning av del av Hulje industriområde till övningsfält för Mjölby kommuns räddningstjänst samt en mindre del till industrimark. Högsta byggnadshöjd är åtta meter. Aktuellt planförslag omfattar hela planområdet.

Detaljplan för del av kv Omlastaren i Högby, laga kraft 1990

Markanvändningen är industri. Syftet med detaljplanen är att tillgodose betongindustrins utbyggnadsbehov. Utnyttjandegraden är reglerad till en femtedel av fastighetsytan och högsta byggnadshöjd är åtta meter. Aktuellt planförslag omfattar den norra delen av planområdet.

Detaljplan för kv Omlastaren m fl., laga kraft 1998

Markanvändningen för ytan som ingår i detta planförslag är industrigata och kvartersmark industri. Byggnadshöjden är för marken som motsvarar Omlastaren 1 reglerad till 16 meter och utnyttjandegraden till en tredjedel. Industrimarken på fastigheterna Omlastaren 5, 3, 13 och 14 samt Stenkrossen 1 som ingår i aktuellt detaljplaneförslag är reglerad med prickmark i gällande plan. I aktuellt detaljplaneförslag föreslås ingen ändring av markanvändning eller byggrätt. Syftet att ta med ytorna är endast att fortsatt reglera utfartsförbud på berörda sträckor, vilka hade släckts ut om planområdets gräns legat kant i kant med den äldre planen samt att lägga till utfartsförbud för fastigheten Omlastaren 5, vilket befäster befintlig utfart från fastigheten.



Figur 2. Detaljplaner vid området markerade i rött. Aktuell detaljplaneområde markerat i orange.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnads- och räddningsnämnden beslutade 15 juni 2020 att uppdra Byggnadskontoret att starta detaljplanearbete för Hulje 8:1 m.fl.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken

3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden

I tredje kapitlet Miljöbalken anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som är mest lämpade. Användning som medför en ur allmän synpunkt god hushållning ska ges företräde. Riksintresseområden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada miljön.

Planområdet omfattas av tre riksintressen för totalförsvarets militära del. Riksintressena som omfattas är influensområde för lufterum för Malmens flygflottiljflygplats respektive Karlsborgs övningsflygplats, samt stoppområde för höga objekt. Inom dessa riksintresseområden föreligger restriktioner för höga objekt. Som höga objekt räknas byggnader och andra byggnadsverk över 45 meter från marknivån inom sammanhållen bebyggelse och över 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse. Detaljplanen bedöms inte påverka dessa riksintressen.

Planområdet gränsar till riksintresse för naturvård, Mjölbyfältet. Riksintressets värde består i dess mångformiga och intressanta geologi. I riksintressets värdebeskrivning anges att naturvärdena kommer att bestå om området undantas från ingrepp som till exempel täkt, bebyggelse (i allt väsentligt), anläggningar, schaktning, utfyllnad och barrträdsplantering av hagmarker. Detaljplanen omfattar inte riksintresseområdet och medger således ingen av åtgärderna som anges.

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

I 4 kapitlet anges vissa särskilt utpekade riksintresseområden i Sverige. Planen berör inte något sådant område.

5 kap. Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

5 kapitlet behandlar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som används förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalitet.

Planens genomförande medför ökad trafik i området men inte av sådan storlek att man kan anta att miljökvalitetsnormen för luft överskrids. Framtagen bullerutredning visar att planförslaget inte medför att kringliggande bostäder utsätts för buller som överskrider gällande riktvärden för trafikbuller. Vid normal drift av planerad återvinningscentral överskrids inte heller några riktvärden för industribuller (EnSuCon, 2025).

Planområdet ligger i utkanten av grundvattenförekomsten Högby och angränsar till tertiär zon för Högby vattenskyddsområde. Cirka 300 meter nordöst om planområdet ligger sjön Skogsjön. Grundvattenförekomst Högby (SE646782-507076) täcker en yta av cirka 14 km² och är en sand- och grusförekomst. Högby statusklassas med "god" kvantitativ status och uppnår en "god" kemisk status. Skogsjön (SE646934-146008) täcker en yta av cirka 0,12 km² och är av naturlig härkomst. Skogsjön uppnår en "god" ekologisk status och "uppnår ej god" kemisk status. För Skogsjön är målet en god ekologisk och kemisk ytvattenstatus. Den sammanvägda ekologiska statusen för vattenförekomsten är klassad till "god" med avseende på morfologiska tillstånd och kontinuitet. Skogssjöns status för prioriterade ämnen uppnår ej god kemisk status på grund av de överallt överskridande ämnena bromerad difenyleter och kvicksilverföreningar.

Den framtagna dagvattenutredningen (VOS, 2025) säkerställer att föreslagen detaljplan inte riskerar att överskrida miljökvalitetsnormen för vatten.

Detaljplanens innebörd

Användningar och bebyggelse

Befintliga verksamheter och bebyggelse

Befintlig bebyggelse i planområdet består av verksamhetslokaler tillhörande Återvinningscentralen samt Räddningstjänsten.

I planområdets nordvästra del på fastigheten Omlastaren 1 ligger befintlig återvinningscentralens huvudanläggning med mindre byggnader för personalutrymmen etcetera. Öster därom på Omlastaren 12 finns mer storskalig bebyggelse samt två större tält, cirka 13 meter höga, som används för lagring och hantering av avfall. Centralt i planområdet på Omlastaren 4 finns bebyggelse för utbildningslokaler och förråd tillhörande räddningstjänstens övningsfält. Byggnaderna i planområdet är till största del utformade med sadeltak och faluröda fasader i trä eller plåt.

Söder om planområdet finns ytterligare verksamhetstomter med tillverkning och försäljning av fordons- och industrikomponenter. Bebyggelsen är här mer storskalig och har flacka tak och plåtfasader i gula och vita kulörer.

Cirka 300 meter söder om planområdet, på Lundåsgränd och Huljegatan, finns åtta stycken villor.

Föreslagna användningsbestämmelser

Kvartersmarken inom planområdet är reglerad med användningen E₁ – dagvattenanläggning, E₂ – avfallsanläggning, Z – verksamheter J – industri och U₁ – övningsfält för räddningstjänsten. Totalt planläggs knappt 16 hektar som kvartersmark. I tabellen nedan anges motiven till de föreslagna användningarna.

ANVÄNDNINGAR		MOTIV
E ₁	Dagvattenanläggning	Att rymma planerade dagvattendammar och översilningsyta, samt tillhörande angöring mm.
E ₂	Avfallsanläggning	Att rymma den planerade utbyggnaden av kommunens återvinningscentral med insamling och omlastning av olika avfallsfraktioner samt upplag för diverse material. Inom användningen bör också rymmas viss andra hands-försäljning och enklare fik eller liknande.
U ₁	Övningsfält för räddningstjänsten	Att rymma räddningstjänstens övningsfält.
Z	Verksamheter	Att rymma olika typer av ytkrävande verksamheter som har en begränsad

Detaljplan i Mjölby för Hulje östra verksamhetsområde
(del av Hulje 8:23 m.fl.)
Antagandehandling

		<i>omgivningspåverkan, till exempel tillverkning, lager, verkstäder, el- och byggföretag. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor. Syftet med användningen är dels att rymma anläggning för kommunens anläggning, drift och måltidsservice inklusive kontor, och dels att ha en flexibilitet inför framtiden så att området även kan nyttjas av andra verksamheter än de planerade kommunala verksamheterna.</i>
J	Industri	<i>Att möjliggöra produktion, lagring och annan hantering av varor. Syftet med användningen är att ha en flexibilitet inför framtiden så att området även kan nyttjas av andra verksamheter än de planerade kommunala verksamheterna.</i>

Den allmänna platsen är reglerad med användningarna GATA och NATUR. I tabellen nedan anges motiven till de föreslagna användningarna.

ANVÄNDNINGAR		MOTIV
GATA	Gata	<i>Befintliga gator Omlastarevägen och Hagalundsgatan, inklusive föreslagen breddning. Området rymmer både körbana och gång- och cykelbana.</i>
NATUR	Natur	<i>Befintligt naturområde befästs och bildar en buffert mot naturreservatet. Området skyddar också utpekad plats för flytt av faunadepåer och död ved.</i>

Utnyttjandegrad och höjder

Nockhöjder är reglerade utifrån nollnivå (höjdsystem RH2000). Observera att de höjder som är angivna inom parentes efter höjdbestämmelserna är mätta utifrån den höjdplan som tagits fram i samband med programhandling för ny återvinningscentral samt förprojektering av allmän plats (VOS, 2025). Föreslagen nockhöjd motsvarar cirka 14 meter i den del som ansluter till Omlastarevägen och där ny kontorsbyggnad tillhörande verksamheterna planeras. Höjden är satt för att ge flexibilitet men begränsas något för att skapa en mänskligare skala vid områdets entré och i anslutning till kontorsbyggnaden.

I planområdets inre och norra delar, samt mot riksväg 50 är högsta nockhöjd reglerad till 18 meter. 18 meters nockhöjd bedöms möjliggöra en bredd av verksamheter och är satt utifrån vad platsen bedöms tåla utifrån att den ligger avskilt från bostadsbebyggelse och i anslutning till riksvägen.

Detaljplan i Mjölby för Hulje östra verksamhetsområde
(del av Hulje 8:23 m.fl.)
Antagandehandling

I en zon om cirka 50 meter från naturreservatets gräns i öster regleras höjderna till 8 respektive 12 meter för att minska skuggning på naturreservatet. Påverkan på naturreservatet i form av sikt och skuggning beskrivs under rubriken *Naturmiljö* nedan.

Maximal byggnadsarea är reglerad till 50 procent av fastighetsarean inom planområdet. Fastighetsstorleken regleras inte i planen, för att ge flexibilitet inför framtida avstyckningar.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER		MOTIV
Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom planområdet.		Reglera lämplig exploateringsgrad.
h1-5	Högsta nockhöjd är 136-146 meter över angivet nollplan	Reglera lämplig höjd med hänsyn till upplevelsen från riksvägen och Omlastarevägen samt sikt och skuggning i naturreservatet. Höjderna motsvarar 8-18 meters nockhöjd beräknat utifrån färdig marknivå i genomförd förprojektering och bygger i vissa delar på att marken ska fyllas upp (VOS, 2025).

Utformning och gestaltning

Delar av området är välexponerat från riksväg 50 och med föreslagen nockhöjd kan bebyggelsen bli synlig även från längre håll. Återvinningscentralen är också en publik verksamhet med många besökare. Därför ställs vissa utformningskrav på bebyggelsen.

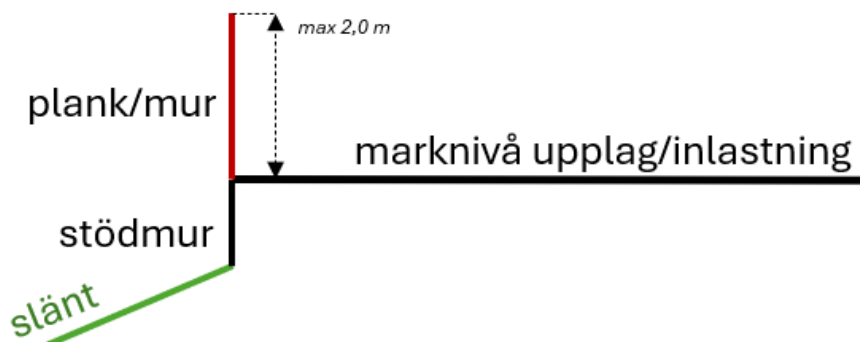
Höga byggnader utan skalreferenser som dörrar och fönster, till exempel lager med släta fasader, upplevs ofta dominerande i landskapet. Mot riksvägen regleras därför med planbestämmelse att fasader, som är längre än 30 meter, ska sektionsindelas. Stora byggnader bör i första hand delas in i flera byggnadskroppar som kan förbindas med lägre länkar för att motverka storskaligheten, och i andra hand brytas upp i sektioner med hjälp av skiftande kulör, material eller förskjutna byggnadsvolymer.

För att inte skapa ett stökigt intryck från riksväg 50 ska en avskärmning uppföras om upplag och inlastning ska anordnas inom en zon om 70 meter från riksvägen. Avskärmningen ska ha en höjd om minst 2,0 meter mätt från marknivån vid upplaget/inlastningen. Avskärmning kan göras med plank eller mur. Om avskärmning utformas som ett plank ska det färgsättas i naturnära kulör, se avsnitt nedan. Om avskärmningen utformas med betongmur eller betongstöd ska betongelementen utformas med relief som imiterar natursten alternativt kläs in i natursten eller tegel. Mur kan också utformas med gabioner. Mur kan med fördel även kompletteras med klätterväxter. Om upplag eller inlastning skärmas av från riksvägen av en byggnad behövs inget ytterligare insynsskydd i form av plank eller mur.



Figur 3. T.v: Stödmur i betong med reliefmönster som imiterar natursten (Starka.se, 2025). Mitten: Avskärmande plank i trä vid Jönköpings sortergård (Google maps, 2025). T.h. Gabion (gabiona.se).

Enligt framtagna dispositionsplan för återvinningscentralen ska höjdskillnad mellan riksvägen och återvinningscentralens yta tas upp med slänt och stödmur om cirka 0,5-2 meter. Insynsskyddande plank eller mur enligt ovan får då placeras uppe på stödmuren, se bild nedan. Total höjd blir då som mest cirka 4 meter (i den nordligaste delen av området).



Figur 4. Schematisk bild över plank/mur tillsammans med slänt och stödmur.

Takskylt, bländande skylt och bildväxlande elektronisk skylt är inte tillåten. Skyltning på fasad utformas gärna med friliggande bokstäver. Eventuell skyltpylon lokaliseras till utpekad plats i norra delen av planområdet, där den får så liten påverkan som möjligt på trafiksäkerheten.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER		MOTIV
fi	Ny fasad som är längre än 30 meter ska sektionssuppdelas med förskjutna byggnadsvolymer alternativt skiftande kulör eller material. Som förskjuten byggnadsvolym räknas en förskjutning på minst 5 meter.	Att mildra intrycket av storskalig bebyggelse mot riksväg 50

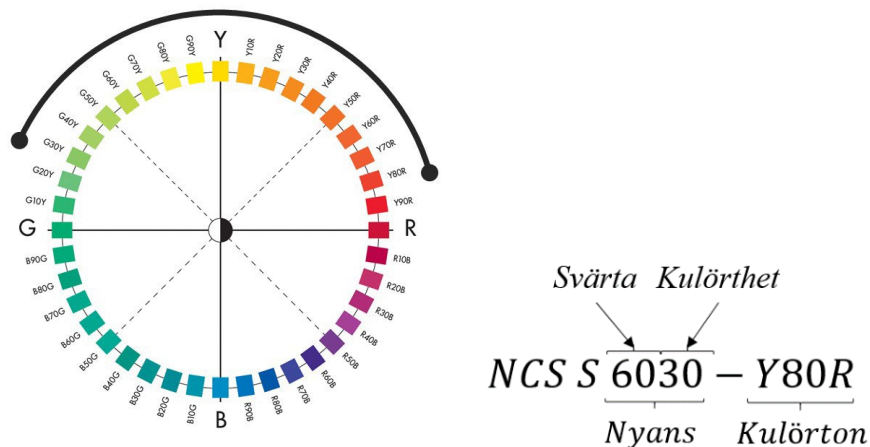
Detaljplan i Mjölby för Hulje östra verksamhetsområde
(del av Hulje 8:23 m.fl.)
Antagandehandling

f ₂	Skyltpylon får uppföras till en höjd om högst 144 meter över angivet nollplan.	<i>Att samla skyltning för att få ett prydligare intryck från riksväg 50. Syftet är också att minska påverkan på trafiksäkerheten genom att samla skyltning till en plats i norr, där den inte konkurrerar med skyltning längs med riksväg 50 vid den intilliggande trafikplatsen. 144 meter över angivet nollplan motsvarar cirka 18 meters höjd.</i>
f ₄	Om upplag och/eller inlastning ska ordnas ska det skärmassas av från riksväg 50 med plank, mur eller byggnad. Insynsskyddande plank/mur ska ha minst 2,0 meters höjd (mätt från marknivån vid upplaget/inlastningen). Belysning ska riktas bort från riksvägen.	<i>Att ge ett prydligt intryck från riksväg 50 där upplag mm. döljs åtminstone delvis. Motivet till att rikta belysning bort från riksvägen är att minska negativ påverkan på trafiksäkerheten.</i>
-	Skyltpylon får ej uppföras, med undantag för område med egenskapsbestämmelse f ₂ . Takschild är inte tillåten. Bländande child är inte tillåten. Bildväxlande elektronisk child är inte tillåten.	<i>Att minska påverkan på trafiksäkerheten på riksväg 50 samt att skapa ett prydligt intryck.</i>

Med anledning av platsens exponerade läge, både från riksväg 50 och för besökare till återvinningscentralen, regleras färgsättning av fasader och plank. Avsikten är att uppnå en sammanhållen känsla och att byggnaderna ska smälta in i den omgivande naturens färger. Detta regleras med planbestämmelse att fasad ska färgsättas med naturnära kulör. Hur naturnära kulör ska tolkas redovisas nedan.

Fasaderna ska ges en varm färgskala i dova naturfärger och utföras matta. Med naturfärger menas kulörtoner mellan grönt och rött i färgcirkeln, med NCS-koder från cirka G30Y till Y80R, dvs grönt, gult, brunt, rött och mörkt grått/svart. Detta då naturens färger i mångt och mycket uppträder i detta spann. Även falurött (cirka S 5040-Y80R) ingår, då det knyter an till odlingslandskapets traditionella byggnader och fungerar bra mot naturens grönska.

Detaljplan i Mjölby för Hulje östra verksamhetsområde
(del av Hulje 8:23 m.fl.)
Antagandehandling



Nyans

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

För att ge ett dovt intryck som dämpar de stora volymerna bör svärtan på fasaden till största del vara relativt hög och kulörtheten låg. Hur mycket svärta och kulörthet en färg tål är dock beroende av vilken kulörtonen är och ska bedömas från fall till fall i bygglovet. Alltför hög kulörthet ger grälla fasader som avviker för mycket mot omgivande landskap, vilket inte bedöms som lämpligt i det exponerade läget. Kulörer på utomhusfasader uppfattas generellt som ljusare och mer kulörta än färgprovet. Nedan följer ett antal exempelbilder på lämpliga fasadfärger.

Gröna fasader



Dovt gröna fasader. T.v: Skogsgrön fasad, NCS S 6020-G30Y (Sandell Sandberg för BoKlok, u.d.). T.h. Okänd fasad (ronenbekerman.com).

Bruna och gula fasader

Detaljplan i Mjölby för Hulje östra verksamhetsområde
(del av Hulje 8:23 m.fl.)
Antagandehandling



Bruna och gula fasader. T.v. Löhammar ladugård med atracitgrå och okrafärgad fasad (malmstromedstrom.se, u.d.). T.h. Martin & Serveras lager i Norrköping NCS 7020-Y80R (RAL 8016) (nordec.com, u.d.).

Faluröda fasader



Faluröda fasader. Längst upp Vattenfabriken i Falun (Rödfärgspriset, u.d.). Längst ned Södra climate arena (sodraclimatearena.com, u.d.).

Svarta fasader

För färger utan kulörthet, det vill säga i skalan från grått till svart, ska färgsättningen hållas till färger med hög svärta kring S8000-N eller mer, det vill säga nästintill svart kulör.



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

Detaljer

Detaljer som fönsterbågar, portar och entréer kan ges avvikande kulörton. Inte heller dessa bör dock ha nyanser som uppfattas som alltför grälla och kulörta. Fasaddelar kan med fördel utföras i trä, puts, tegel eller glasas.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER	MOTIV
Fasad och plank ska färgsättas med naturnära kulör.	Att bebyggelsen ska smälta in i omgivningen.

Placering

Planbestämmelse reglerar att byggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns. Undantag gäller om en och samma byggnad är uppdelad i flera fastigheter. Det kan exempelvis bli aktuellt för industriradhus.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER	MOTIV
Byggnad ska placeras minst 4.0 meter från fastighetsgräns. Undantag gäller för fastighetsgräns inom byggnad som är uppdelad i flera fastigheter.	Brandskydd

Tillgänglighet

Området ska vara framkomligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Parkeringsplats för rörelsehindrade ska ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till arbetsplats eller publik lokal. Kvartersmarken väntas kunna höjsättas så att detta uppnås.

Naturmiljö

Området utgörs idag av ett nedlagt grustag med stora höjdskillnader, naturmark samt befintliga verksamhetstomter.

En naturvärdesinventering har tagits fram för att beskriva naturvärdena inom och i anslutning till planområdet (Enviroplanning, 2025). En naturvärdesbiotop hittades i anslutning till planområdet, se bild nedan.

Naturvärdesbiotopen är belägen precis söder om planerad exploatering i den branta slänten ned mot naturreservatet. Området består av blandskog, förekomst av död ved och nektarkällor i form av sälk. Biotopen bedöms ha visst naturvärde (klass 4). Ytan planläggs som allmän plats, NATUR. En zon om

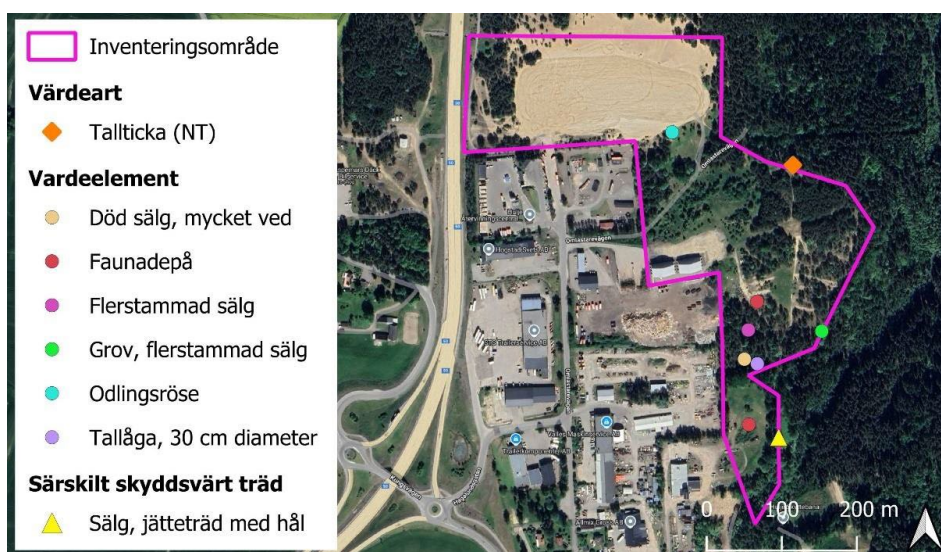
Detaljplan i Mjölby för Hulje östra verksamhetsområde
(del av Hulje 8:23 m.fl.)
Antagandehandling

cirka 15 meter från biotopens område regleras därtill med prickmark av geotekniska skäl. Området bedöms inte påverkas av föreslagen exploatering.



Naturvärdesbiotopen beskriven i framtagna naturvärdesinventering (Enviroplanning, 2025).

Under naturvärdesinventeringen hittades också ett antal värdeelement, en värdeart samt ett särskilt skyddsvärt träd. I tabellen nedan presenteras planförslagets påverkan på de olika objekten tillsammans med föreslagna åtgärder.



Värdeart, värdeelement och särskilt skyddsvärt träd beskrivna i framtagna naturvärdesinventering (Enviroplanning, 2025).

Detaljplan i Mjölby för Hulje östra verksamhetsområde
(del av Hulje 8:23 m.fl.)
Antagandehandling

	Objekt	Planförslagets påverkan	Åtgärd
Värdeart	Tallticka	Ingen påverkan	Som säkerhetsåtgärd ska tall med talltickan och närliggande äldre tallars rotzon (15 x stamdiameter) skyddas från störning under byggskedet.
Värdeelement	Död sälg med mycket ved	Påverkas	Veden flyttas till faunadepå på yta som planläggs som natur i östra delen av planområdet. Flytt bör ske så fort som möjligt för att inte riskera att veden bryts ned ytterligare och blir svår att flytta. Löv- och barrträd läggs på olika platser.
Värdeelement	Faunadepå x2	Påverkas	Grova stockar. Flyttas till faunadepå på yta som planläggs som natur i östra delen av planområdet. Båda förekomsterna bedöms möjliga att flytta, den södra förekomsten har delar som är mer nedbrutna än övrig ved. Den bör flyttas så snart som möjligt. Se i övrigt rad ovan om död sälg.
Värdeelement	Flerstammad sälg	Påverkas	Fällt träd flyttas till faunadepå på yta som planläggs som natur i östra delen av planområdet. Se rad ovan om död sälg.
Värdeelement	Grov flerstammad sälg	Ingen påverkan	-
Värdeelement	Odlingsröse	Påverkas	Stenröset omfattas inte av generellt biotopskydd enligt beslut från Länsstyrelsen. Röset tas bort. För att kompensera för livsmiljön som försvinner anläggs nya liknande livsmiljöer i anslutning till nya dagvattendammar.
Värdeelement	Tallåga, 30 cm i diameter	Påverkas	Flyttas till faunadepå på yta som planläggs som natur i östra delen av planområdet, se död sälg.
Särskilt skyddsvärt träd	Sälg, jätteträd med hål	Ingen påverkan	Trädet står i slänt cirka 12 meter från exploateringsytan. Trädet bedöms inte påverkas av exploateringen. Som säkerhetsåtgärd ska trädets rotzon (15 x stamdiameter) skyddas från störning under byggskedet.

I området observerades även stora ytor med invasiva växter, företrädesvis kanadensiskt gullris och blomsterlupin, men även park-/jätteslide och vresros. Sedan tidigare har kommunen gjort bekämpning av parkslide i området. Vid platsen markerad på kartbilden nedan har parkslide grävts ned i gummiduk. Detta behöver beaktas om man i genomförandet ska schakta på ytan.



Figur 5. Plats för nedgrävd parkslide markerat med röd skrafferad yta.

Allmän plats

I den östra delen av planområdet planläggs ytan som NATUR. Här bibehålls befintliga naturvärden och faunadepåer, nedtagna värdefulla träd och odlingsröse flyttas hit som kompensationsåtgärd. Längs med övrig gräns mot naturreservatet planläggs NATUR i en cirka åtta meter bred skyddszon.

Befintliga träd i naturreservatet ska skyddas vid exploatering. Det innebär att markarbeten eller uppställning som innebär belastning på rötterna är förbjuden.

Kvartersmark

Öster om föreslagen exploateringsyta föreslås två dagvattendammar anläggas. Naturvårdsperspektivet ska beaktas i utformningen av dammarna, exempelvis med flacka slänter och större stenar eller stockar i vattnet för att tillskapa olika typer av livsmiljöer. För att kompensera för sälgar som tas ned i samband med exploateringen, är det positivt om sälger kan nyplanteras i närhet till dammarna. Övriga icke-hårdgjorda ytor på kvartersmark kan med fördel planteras för att addera grönska till området, som i övrigt till stor del kommer att bestå av asfaltsytor.

För att hindra spridning av skräp och material från verksamheterna inom planområdet bör avfallsanläggningen stänglas in mot natuirtyrorna. Stängslet bör ha en tillräcklig täthet för att hindra spridning av skräp. Tätheten bedöms

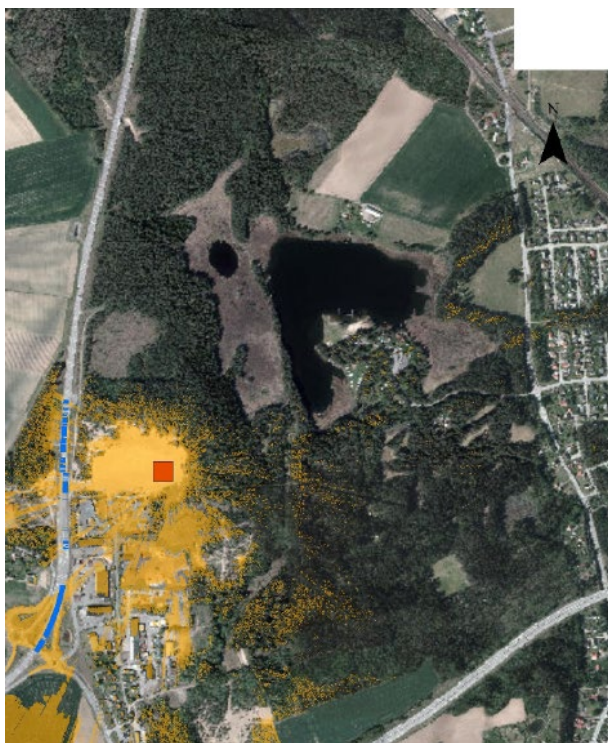
behöva vara minst cirka 50 mm. Grindar kommer att behövas för att komma åt skötsel av dagvattendammarna och natuptytor inom allmän plats. Inom området planeras för en mindre återvinningsstation samt en insamling av ris och grenar. Dessa verksamheter planeras vara öppna dygnet runt och behöver inte stängslas in om de inte placeras i direkt anslutning till naturområdet i öster.

Nya verksamheter kommer behöva diverse belysningsanordningar. Mot naturreservatet och natuptytor inom planen medför det ljusförorening, vilket kan påverka djurlivet negativt, framför allt nattaktiva insekter och andra djur. Störst påverkan har ljusföroreningen sommartid. Belysningsanordningar ska därför anpassas för att inte ljusförorena naturmark i onödan. Planbestämmelse i zonen närmast naturreservatet reglerar att belysningen ska göras behovsstyrd och riktas bort från naturreservatet samt inte vara uppåtriktad. Det är också bra att välja punktbelysning framför fasadbelysning i detta område eftersom fasadbelysning i högre grad reflekteras till omgivningen, samt att undvika ljus som riktas mot stående vatten i planerade dagvattendammar.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER		MOTIV
f ₃	Belysning ska utformas behovsstyrd och riktas bort från naturreservatet. Uppåtriktad belysning är inte tillåten.	<i>Begränsa ljusförorening av naturreservatet. Planbestämmelsen gäller i en zon om cirka 120 meter från naturreservatet.</i>

Visuell påverkan på Skogssjöns naturreservat

I planområdets centrala och norra delar tillåts nockhöjd motsvarande cirka 18 meter över marknivå. En siktstudie har tagits fram som visar området inom naturreservatet där man kan se byggnad inom planområdet med en viss höjd. Närmast analyserade höjd i siktstudien är en nockhöjd om cirka 20 meter. I bilden nedan syns från vilka platser i närområdet som en sådan byggnad är synlig, dessa punkter och ytor är markerade i orange. I det höjddata som siktstudien utgått från är finns även vegetationens höjder med, vilket innebär att flertalet av punkterna där byggnaden är markerad som synlig förmodligen ligger i träden ovanför marknivå. Den visuella påverkan på naturreservatet bedöms därför bli mycket liten.



Figur 6. Utsnitt från siktstudie. Bilden visar med orangefärgade punkter varifrån man en byggnad med cirka 20 meters höjd är synlig.

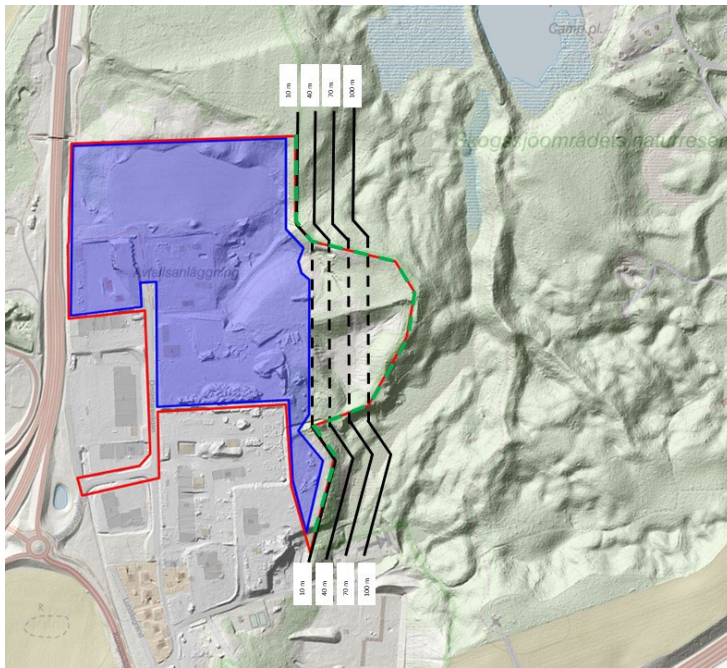
Skuggning i Skogssjöns naturreservat

Planområdet ligger direkt väster om Skogssjöns naturreservat och tillåten bebyggelse kan skugga naturen inom reservatet från eftermiddags- och kvällssol. I de mellersta delarna av planområdet ligger dock en yta med natur och dagvattendammar närmast reservatet och avståndet mellan bebyggelse och reservatsgräns är här generellt 80–150 meter. En förenklad skuggstudie har tagits fram för att visa bebyggelsens maximala möjliga effekt på solförhållandena i naturreservatet.

Störst känslighet för skuggning bedöms tallskogen som angränsar detaljplaneområdet i den norra delen ha. Här finns dessutom vandringsstigar precis intill planområdet. Tillåten nockhöjd har här därför reglerats till 8 meter, vilket motsvarar en normal tvåvåningsvilla. Skuggeffekten på reservatet bedöms därmed bli mycket begränsad.

I den sydöstra delen utgörs naturreservatet närmast bebyggelsen av en brant slänt och därmed är naturligt beskuggad från öster. Slänten utgör en zon om cirka 50 meter från planerad bebyggelse. Skuggstudie visar att skuggningen av området längre in i reservatet än 50 meter endast blir beskuggat cirka 2–3 timmar (vår–höst) vid den föreslagna nockhöjden om 12 meter. Naturen består här dessutom av lövskog som är mindre skuggkänslig än barrskog. Skuggningens påverkan på naturvärdena bedöms därför även här bli mycket små.

Detaljplan i Mjölby för Hulje östra verksamhetsområde
(del av Hulje 8:23 m.fl.)
Antagandehandling



Figur 7. Schematisk karta över studerat område. Rött inringat område markerar planområdet. Blå yta motsvarar område som planläggs för tillkommande bebyggelse. Grön streckad linje markerar gräns för Skogssjöns naturreservat. Svarta linjer markerar de olika avstånden där skuggning studerats, de streckade linjerna visar att zonen inte ligger inom naturreservatet.

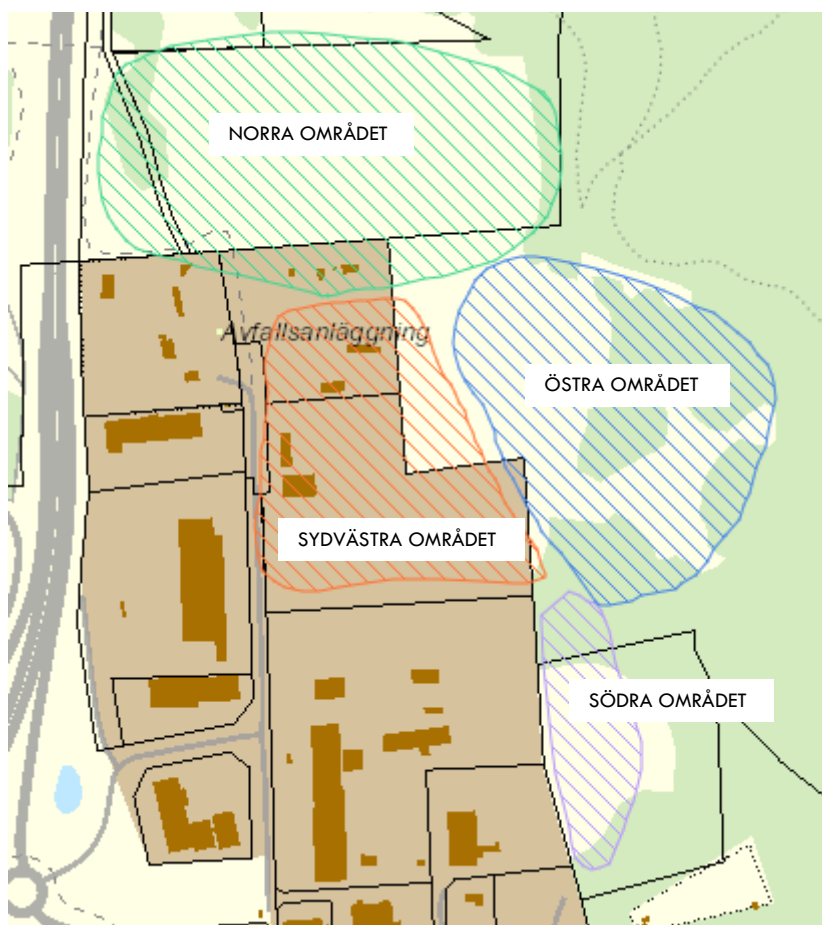
Mark och geoteknik

Marken inom området är relativt kuperad med nivåskillnader mellan +120 och +140 meter över havet. Befintliga marknivåer inom kvartersmark är mellan +120 och +135 meter över havet

Geotekniska utredningar av jordlagerföljder, grundvattennivåer, stabilitetsförhållanden, radonhalter samt rekommendationer för grundläggning av byggnad och stabilitet har utförts av Tyréns (2020 och 2025).

Mätning av grundvattennivå har utförts och visar på en grundvattennivå på cirka +117 meter. Förutsättningarna för naturlig infiltration är goda på grund av den låga grundvattennivån samt generellt grovkorniga jorden där infiltration generellt sker snabbare. Dock sker infiltration långsammare i finare jordarter såsom lera och silt förekommer i det sydvästra delområdet under fyllning.

Enligt utförd geoteknisk utredningen kan planområdet generaliseras i fyra olika delområden som förklaras vidare nedan. De olika delområdena redovisas i figuren nedan. Överlag indikerar utredningen att den norra delen av planområdet har goda geotekniska förutsättningar för ny bebyggelse, medan de östra och sydvästra och södra delarna av området medför kostsammare anpassningar av grundläggningen. Det är bitvis stor förekomst av fyllnadsmaterial i marken. Detta utvecklas under ett eget avsnitt nedan.



Figur 4. Översiktsbild för det norra, östra, sydvästra och södra delområdet.

Norra området

Jordlagerföljden består av finsand/siltig finsand med hög fasthet där siltlager påträffas ytligt i jordlagerföljden. Siltlagren har en något lägre fasthet. Sanden fortsätter ned mellan cirka 1 till 12 meter under markytan och övergår sedan till fastare lagrad friktionsjord eller morän. Jordmäktigheten ökar österut inom delområdet där sondering har avslutats utan stopp vid cirka 27 meter under markytan vilket motsvarar cirka +104. Västerut i området har stopp nåtts mot sten, block eller berg vid cirka 1 meter under markytan. Grundläggning inom den norra delen av området kan sannolikt utföras med ytlig grundläggning för enklare byggnation med mindre laster.

Östra området

Delområdet är kuperat med höjder och sänkor och därav svårare att generalisera. Jordlagerföljden beskrivs i huvudsak som lagrad av grusig sand och silt som övergår till sandig siltmorän/siltig sandmorän vid cirka 1,5 meter under markytan. I delområdets västra del förekommer fyllning. En högre höjd som ej tolkas naturligt avlagrad finns inom området. Där tolkas fyllningsmassor förekomma mellan cirka 1,5 och 7 meter.

Sondering har avslutats utan att stopp erhållits vid cirka 15 meter under markytan vilket motsvarar cirka +105. Under eventuell fyllning förekommer sand och morän med låg till medelhög relativ fasthet. Grundläggning kan

sannolikt utföras med ytlig grundläggning. Vid stora laster kan pålgrundläggning vara aktuellt.

Sydvästra området

Jordlagerföljden i området tolkas som stor förekomst av fyllningsmassor med underliggande finare sediment såsom lera och silt. Fyllningen består bitvis av betongrör och skrot, se vidare under rubrik 'Förekomst av fyllnadsmassor'. Under fyllningen följer siltig lera/lera med siltskikt som vid grunda djup har en torrskorpekaraktär. Leran överlagrar finsandig silt som övergår till siltig finsand vid cirka 3 till 4 meter under markytan. Stopp har erhållits mellan cirka 4–15 meter under markytan.

Lerans hållfasthetsegenskaper har ej utretts, dess egenskaper tordes dock inte vara särskilt sättningsbenägen med hänsyn till uppmätt sonderingsmotstånd. Förekommande jordar har dock lägre relativ hållfasthet jämförelsevis med resterande delar av undersökningsområdet. Vid byggnadshöjder kring 15 meter krävs sannolikt pålgrundläggning med spetsburna pålar.

Södra området

Området består generellt av cirka 5–6 meter fyllning med mycket varierande innehåll, dels av naturlig jord såsom lermorän/siltmorän/sandmorän och lera/silt/sand och grus. Enstaka metallskrot, kalkrester, tegelrester och glas har påträffats i fyllningen. Fyllningens relativa fasthet varierar mellan låg och mycket hög. Under fyllningen förekommer friktionsjord med relativ fasthet som varierar mellan hög och mycket hög till cirka 8 meter under markytan. Sedan förekommer ytterligare friktionsjord med mycket hög relativ fasthet ner till cirka 17 meter under markytan där hejarsonderingar har avslutats utan stopp.

Grundläggning kan sannolikt utföras med ytlig grundläggning för mindre byggnader. Vid stora laster kan pålgrundläggning vara aktuellt. Fyllningen ska utredas vidare inför byggnation. Stabilitetskontroll och geoteknisk bedömning ska utföras när position för byggnader, anläggningar och uppfyllnader är bestämd eftersom planområdet är delvis högre beläget än omkringliggande mark. Säkerhetsavstånd till befintliga slänter beror på last och grundläggningsmetod och ska utredas innan bygglov ges. En zon om cirka 15 meter från släntröner är reglerad med prickmark för att hindra exploatering närmast slänten.

Förekomst av fyllnadsmassor

Inom ett större område i planområdets östra del har fyllnadsmassor påträffats. Massorna har varierande mäktighet och sammansättning. Figuren nedan visar område där fyllnadsmassor förekommer i olika utsträckning. Den redovisas även på plankartan som upplysning.

Detaljplan i Mjölby för Hulje östra verksamhetsområde
(del av Hulje 8:23 m.fl.)
Antagandehandling



Figur 8. Rödmarkerad, skrafferad yta visar område där okontrollerade fyllnadsmassor med varierande stabilitet förekommer.

Inom en yta i den södra delen av fastigheten Omlastaren 12 har en fördjupad utredning av marken gjorts. Figuren nedan visar utbredningen av området. Här finns stor mäktighet av fyllnadsmaterial, på flera håll ned till cirka 4,5 meter och i ett par provpunkter har grävning dessutom fått avslutas då man stött på stora betongfundament. Påträffad betong består till stor del av betongrör, betongbrunnar, betongplattor etcetera, som ligger oordnat i fyllningen och därmed har stora hålrum konstaterats i samband med provgruppsgrävningen. Risk finns att ovanliggande mindre fyllnadsmaterial kan rasa in i hålrummen som därefter blir gropar i markytan.



Figur 9. Område inom vilket stor mäktighet av sättningsbenägna fyllnadsmassor påträffats (Tyréns, 2021).

Grundläggning av byggnader på borrhade eller slagna pålar genom befintliga fyllnadsmassor på Omlastaren 12 bedöms vara mycket osäker då fyllningen innehåller mycket okrossad betong som dessutom till stor del är armerad. Marken bedöms därför inte vara lämplig att bebygga, och regleras med prickmark. Om ledningar ska läggas ned inom området bör markens sättningsbenägenhet beaktas och ledningstyper som är mindre sättningskänsliga väljas.

Rekommendationer för grundläggning och schaktarbeten

Objektspecifika undersökningar krävs när byggnationens utformning är fastställd för att säkerställa stabilitet intill planerad byggnation. Där fyllning förekommer ska dess bärighet för planerad bebyggelse bedömas. Vid behov ska fyllningen schaktas ur inför grundläggning av byggnation och ersättas och packas enligt AMA Anläggning. Pålning kan vara ett alternativ till att byta ut massor, men provpålning behöver då göras för att säkerställa att pålning är lämpligt samt vilken pålning som kan användas.

Vid byggnation eller ändring av befintliga marknivåer där det i dag förekommer stora marknivåskillnader bör en geoteknisk granskning utföras för att bedöma om en stabilitetsutredning är nödvändigt. Detta ska utföras då byggnadens och/eller markens utformning är fastställd.

Schaktarbeten kommer krävas för att åstadkomma en plan grundläggningsnivå. Sten, block eller berg har påträffats vid tre utförda borrhälsningar mellan cirka +125 och +126. Block tolkas förekomma utspritt inom området men ej utgöra ett betydande problem vid schaktarbeten. Vid schaktarbeten eller förändring av befintlig marknivå ska hänsyn tas till det böljande landskapet där marknivån varierar för att säkerställa att risk för ras eller skred ej uppstår.

Grundvattennivån tolkas förekomma under +118 och kommer sannolikt ej vara ett problem vid schaktarbeten. Dock ska kontroll utföras att vatten ej påträffas i schaktgropar då förekommande isälvsmaterial kan innehålla mindre lokala grundvattenmagasin.

Schakt bör utföras i torrhet då förekommande siltjordar är flytbelägna vid schakt under grundvattennivå, kraftig nederbörd och vibrationer. Hänsyn ska tas till det kuperade landskapet i den östra delen av området där schaktväggar ska anpassas så lokal stabilitet i och kring schakter upprätthålls. Upplag bör inte placeras närmast släntröner. Stora upplag ska undvikas även längre bort från släntröner och schaktas bort kontinuerligt.

Kulturmiljö och arkeologi

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området. En arkeologisk utredning etapp 1 och 2 har tagits fram. I samband med utredningen framkom inget av arkeologiskt intresse och inga vidare arkeologiska insatser krävs inom området.

Offentlig och social service

I området finns redan idag Mjölby's återvinningscentral med inlämning av farligt avfall, elavfall, grovsopor och trädgårdsavfall. Området ligger nära serviceutbudet i Mjölby centrum och Viringe.

Sociala aspekter

Området består till största del av verksamheter för industri och handel. Planområdet gränsar till Skogsjöområdets naturreservat som är ett välbesökt frilufts- och rekreationsområde. Det finns flera motionsspår och stigar för både fotgängare och cyklister som sträcker sig längs med utkanten av planområdet. Naturytorna inom planområdet är relativt otillgängliga. Planförslaget kan innebära att det fortsatt inte kommer att gå att röra sig över kvartersmarken och vidare in i naturreservatet, vilket är möjligt idag. Det finns dock möjlighet att nå naturreservatet via stigar norr och söder om planområdet. I samband med genomförandet av planen bör skyltning sättas upp för att ytterligare tillgängliggöra naturreservatet.

Planförslaget möjliggör att fler arbetstillfällen skapas i kommunen, vilket kan ha en positiv verkan på sysselsättningen i kommunen.

Jämställdhet och mångfald

Planområdet ligger cirka 2 kilometer från centrala Mjölby och 2,5 kilometer från Mjölby resecentrum. Gång- och cykelväg kommer att byggas ut fram till planområdet, där det idag saknas. Närmaste busshållplats är hållplats Hulje som är belägen cirka 800 meter söder om planområdet.

Den upplevda tryggheten är en viktig jämställdhetsfråga då kvinnor ofta känner sig otrygga i stadsmiljön, detta tas upp under rubriken trygghet nedan. I övrigt bedöms planförslaget ha begränsad påverkan på jämställdheten i kommunen.

Barnperspektivet

Inga särskilda platser för barn finns inom planområdet idag. Då planområdet främst innehåller arbetsplatser bedöms barn inte påverkas av planförslaget i någon större utsträckning.

Trygghet

Planområdet kan riskera att bli en otrygg plats, särskilt kvällstid när området inte är lika befolkat som dagtid. Allmänheten behöver dock inte vistas i området under den tid som verksamheterna är stängda, då det inte finns några andra målpunkter i området vid sidan av återvinningscentralen.

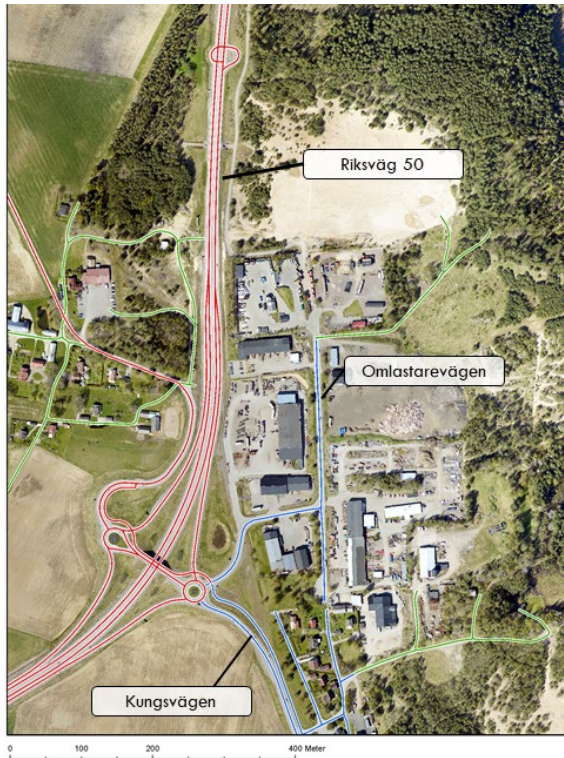
För att skapa trygga och trivsamma miljöer bör särskild vikt läggas vid utformning av belysning så att områden där människor rör sig och vistas blir tillgängliga och trygga. Vegetationen bör anpassas så att platser går att överblicka och gömda hörn undviks. Det är till fördel om entréer och fönsterpartier vänds mot gata, så att platsen känns mer levande och naturligt övervakad.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Området är beläget direkt öst om riksväg 50 och ligger 2,2 kilometer från på och avfart till E4 (trafikplats Mjölby västra). För biltrafik från E4 och Mjölbys centrala delar angörs området från Kungsvägen alternativt via trafikplatsen vid väg 50. Hastigheten på Kungsvägen är reglerad till 60 kilometer/timme. Från Kungsvägen leder Omlastarevägen via Hagalundsgatan till planområdet.

Detaljplan i Mjölby för Hulje östra verksamhetsområde
(del av Hulje 8:23 m.fl.)
Antagandehandling

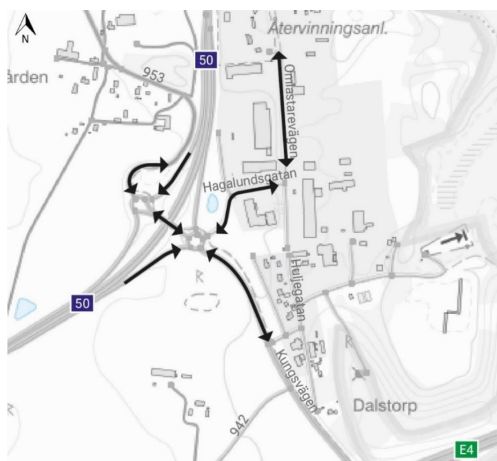


Figur 10. Befintliga omkringliggande vägar och gator. Statliga vägar markerade med rött, kommunala vägar och gator markerade med blått.

En trafikutredning har tagits fram för att beskriva trafiksituationen, beräknat antal fordon, vägnätets kapacitet samt eventuella åtgärder (Sigma, 2024). Utredningen utgår från två scenarier. Ett scenario där området byggs ut med utökad återvinningscentral och samordnad anläggning för kommunens drift, fastighetsavdelning och måltid- och lokalvård, och ett scenario där hela området byggs ut med verksamheter.

Utredningen har studerat framkomligheten i de tre närmast berörda korsningarna: Omlastarevägen-Hagalundsgatan samt de två cirkulationsplatserna vid trafikplats Hulje. Både i dagsläget och med utbyggnad enligt detaljplaneförslaget visar utredningen på god framkomlighet i korsningarna.

Detaljplan i Mjölby för Hulje östra verksamhetsområde
(del av Hulje 8:23 m.fl.)
Antagandehandling



Figur 11. Studerade korsningar för utredning av framkomligheten (Sigma, 2024).

Detaljplanen överlappar de utfartsförbud som finns i gällande planer för Omlastaren 13 och Stenkrossen 1. För att inte släcka ut dessa utfartsförbud tas förgårdsmarken i gällande detaljplaner med i aktuellt planförslag och utfartsförbud motsvarande de som finns i gällande detaljplan kopieras till denna detaljplan. Utfart för Omlastaren 15 flyttas något norrut för att passa bättre med ny, breddad utformning av gatan.

I den norra delen av Omlastarevägen planeras en cirkulation för infart till den nya återvinningscentralen. Cirkulationsplatsen är anpassad efter befintligt läge på utfarten från Omlastaren 5, men medför att utfart från fastigheten inte är lämplig längre norrut är så. Resten av fastighetsgräns mellan Omlastaren 5 och gatan regleras därför med utfartsförbud.

Räddningstjänsten och avfallsanläggningen utgör viktiga samhällsfunktioner. Alternativ möjlig angöringsväg finns via Huljegatans förlängning söder om planområdet. Denna väg är stängd för genomfartstrafik men kan öppnas vid behov om ordinarie angöring från Hagalundsvägen och trafikplatsen vid riksväg 50 blir otillgänglig till exempel på grund av en olycka.

Gång- och cykeltrafik

Det finns gång- och cykelvägar längs Kungsvägen, från centrala Mjölby fram till Omlastarevägen. Planförslaget innebär att gång- och cykelväg byggs ut längs Omlastarevägens östra sida och Hagalundsgatans södra sida och därefter ansluter till befintlig gång- och cykelväg vid trafikplats Hulje. Detta innebär att Omlastarevägen och del av Hagalundsgatan behöver breddas.

Det är även möjligt att nå planområdet via Huljegatan, vilket är en något genare väg till Mjölby centrum. Gång- och cykeltrafik sker då i blandtrafik mellan Kungsvägen och korsningen Omlastarevägen-Hagalundsgatan. Huljegatan är stängd för genomfartstrafik norrut mot planområdet och eftersom trafikmängderna mellan Kungsvägen och föreslagen ny gång- och cykelväg längs Omlastarevägen är så pass låg, bedöms det inte finnas behov av att bredda gatorna för att bygga ut en separerad gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Väg 942 trafikeras av busstrafik mellan Mjölby och Ödeshög via Hulje och Väderstad. Vid korsningen mellan Kungsvägen och väg 942 finns hållplatsen

Detaljplan i Mjölby för Hulje östra verksamhetsområde
(del av Hulje 8:23 m.fl.)
Antagandehandling

Hulje som linjerna 664 och 665 trafikerar med cirka 16 turer dagligen i var riktning.

I samband med ett pågående planarbete för Hulje västra industriområde kan busshållplatsen flyttas något västerut längs väg 942. Där föreslås hållplats i båda riktningar placeras med en säker passage över vägen för fotgängare och cyklister.

Parkering

Parkering ordnas inom respektive fastighet alternativt som gemensamhetsanläggning mellan flera fastigheter. Beroende på användning varierar parkeringsbehovet, både för cykel- och bilplatser. För området föreslås parkeringstalen redovisade i tabellen nedan. För återvinningscentralens verksamhet föreslås inga parkeringstal för besökare då majoriteten av besökarna enbart passerar genom anläggningen för att lämna avfall eller dylikt.

Tabell 1. Föreslagna parkeringstal i Mjölby för olika användningar inom området. Källa: Remiss: Parkeringar i planering och bygglov (Mjölby kommun, 2021)

	Cykelparkeringar, antal platser/1000 m ² BTA				Bilparkeringar, antal platser/1000 m ² BTA			
	Låsbart utrymme under tak för anställda	Vid entré för besökande	Totalt	Generellt utrymmesbehov för parkeringarna	För anställda	För besökande	Totalt	Generellt utrymmesbehov för parkeringarna
Hantverk/småindustri	9,75	1	11	22 m ²	5,7	0	6	150 m ²
Övriga industrier	13	1	14	28 m ²	7,6	1	8,6	215 m ²
Kontor	24	2	26	52 m ²	15	1	16	400 m ²

Skydds- och riskhanteringszon

Längs väg 50 finns en riskhanteringszon/tillståndspliktig zon på 25 respektive 35 meter, av trafiksäkerhetsskäl och på grund av transport av farligt gods som sker på vägen. Avstånden har bestämts utifrån behovet av byggnation och i samråd med räddningstjänsten och Trafikverket. Den smalare zonen om 25 meter bedöms räcka på den södra delen sträckan eftersom planområdet där avskiljs från riksvägen med en brant slänt. Längs den övriga sträckan skiljs exploateringsytan från vägen med vägräcke samt en svacka där exploateringsytan ligger cirka två meter högre än svackans botten. Skyddszonen har i detaljplanen reglerats med prickmark. En planbestämmelse om skyddsåtgärder reglerar byggnader som ligger närmare än 30 meter från vägkant på riksväg 50.

För att hindra bländning av trafikanter på riksvägen regleras att bländande och elektronisk bildväxlande skylt inte är tillåten. I zonen närmast riksvägen ska belysning också riktas bort från vägen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER		MOTIV
f ₄	(...). Belysning ska riktas bort från riksvägen.	<i>Motivet till att rikta belysning bort från riksvägen är att minska negativ påverkan på trafiksäkerheten.</i>
-	Byggnad som placeras närmare än 30 meter från väggkant på riksväg 50 ska uppföras med följande skyddsåtgärder: Fasader ska utföras i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI30. Friskluftsintag ska riktas bort från vägen. Det ska vara möjligt att utrymma bort från vägen på ett säkert sätt. För lagerlokaler där det sällan vistas människor kan avsteg göras från skyddsåtgärderna om fasadmateriäl och friskluftsintag.	<i>Motivet är att minska risken för skador vid olycka på riksväg 50.</i>
-	Skyltpylon får ej uppföras, med undantag för område med egenskapsbestämmelse f ₂ . Taks skylt är inte tillåten. Bländande skylt är inte tillåten. Bildväxlande elektronisk skylt är inte tillåten.	<i>Att minska påverkan på trafiksäkerheten på riksväg 50 samt att skapa ett prydligt intryck.</i>

Miljö- och riskfaktorer

En samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande bedöms medföra på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser har gjorts under rubriken *Undersökning – Behov av strategisk miljöbedömning*. Bedömningen har resulterat i att en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram.

Buller

En bullerutredning har tagits fram för att beskriva vilken bullerpåverkan den planerade markanvändningen får på närliggande bostäder på Lundåsgränd söder om planområdet samt på andra sidan riksväg 50.

Trafikbuller

När det gäller trafikbuller visar utredningen att närliggande bostäder idag har relativt höga bullernivåer mellan 50–55 dBA ekvivalent nivå vid fasad. Tillkommande trafikmängder har en obefintlig påverkan på ljudnivåerna vid intilliggande bostäder. Det gäller både för fallet att området bebyggs med de planerade kommunala verksamheterna, och att det byggs ut med verksamheter eller industrier. Bilden nedan visar en jämförelse mellan utbyggnadsalternativet och alternativet att ingen förändring görs i området (0-alternativet). Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad ökar inte för någon av bostäderna. Även för maximalnivåerna visar utredningen att planförslaget inte innebär någon förändring i bullernivåer. Inga av trafikbullerförordningens riktvärden överskrids.

Detaljplan i Mjölby för Hulje östra verksamhetsområde
(del av Hulje 8:23 m.fl.)
Antagandehandling

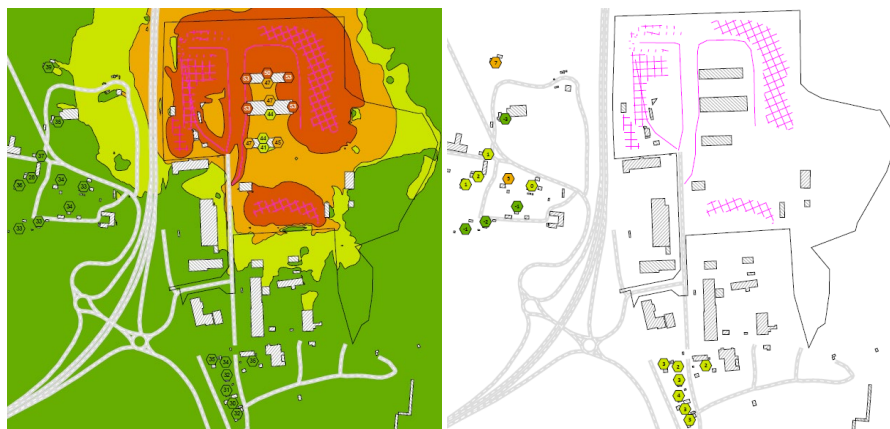


Figur 12. Skillnad i ekvivalent ljudnivå för trafikbuller mellan utbyggnadsalternativet och 0-alternativet 2040.

Verksamhetsbuller

Den planerade avfallscentralens bullerpåverkan på närliggande bostäder har utretts. Återvinningscentralen har ett antal bullerkällor, varav de flesta hör till den normala driften, exempelvis slängning av avfall i containrar, körning med hjullastare och flytt av containrar. Utöver normal drift sker ett par gånger om året krossning, dels av returträ och dels av inerta material som betong och asfalt.

Bullerutredningen visar att de ekvivalenta bullernivåerna vid normal drift ökar med 1-2 dBA vid bostäderna vid Lundåsgränd. På motsatt sida riksväg 50 varierar påverkan. Några bostäder får ökning med 1-7 dBA, medan några bostäder får en minskning av buller. Alla bostäder får dock ekvivalenta ljudnivåer under 40 dBA. Inget av naturvårdsverkets riktvärden för industribuller (ekvivalenta nivåer om 50 dBA dagtid och 45 dBA kvällstid och helg) överskrids.



Figur 13. T.v.: Ekvivalent ljudnivå för verksamhetsbuller från planerad utbyggd ÅVC. T.h.: Skillnad i ekvivalent ljudnivå för verksamhetsbuller mellan utbyggnadsalternativet och nuläget.

Detaljplan i Mjölby för Hulje östra verksamhetsområde
(del av Hulje 8:23 m.fl.)
Antagandehandling

När det gäller krossning beräknas majoriteten av bostäderna få lägre bullernivåer i utbyggnadsalternativet än idag. Detta beror på att krossarna planeras att flyttas till den norra delen av området, från de nuvarande placeringarna i söder och väst. För en fastighet, Hulje 8:10, beräknas dock riktvärde kunna överskridas med 2 dBA. Då krossning endast sker ett fåtal gånger per år bedöms påverkan som liten. En dialog kommer dock att föras med tillsynsmyndigheten om bullernivåerna i samband med att planen genomförs.



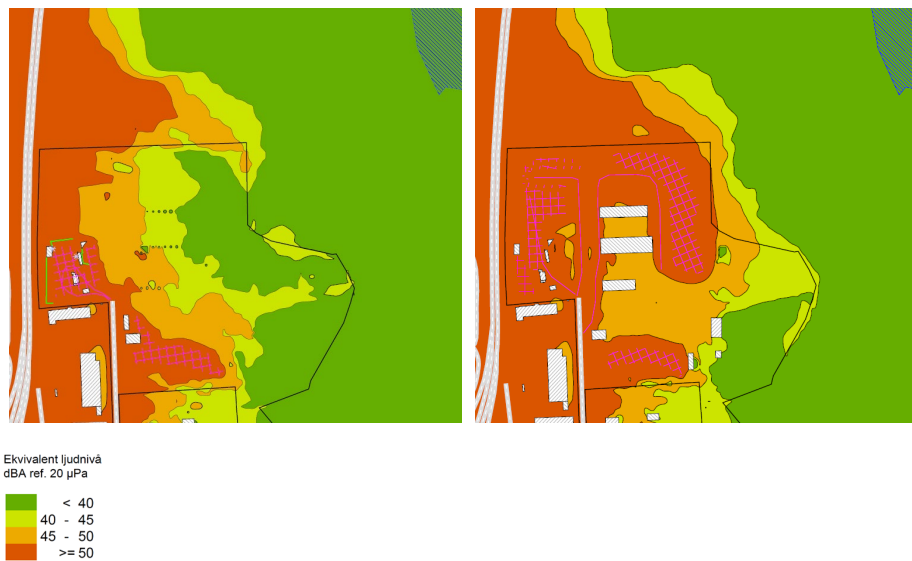
Figur 14. Skillnad i ekvivalent ljudnivå för krossning mellan utbyggnadsalternativet och nuläget. T.v. inerta material. T.h. returträ.

Eventuella andra framtida verksamheters påverkan på yttre miljöer prövas genom tillstånd eller anmälan enligt miljöbalken. Befintliga bostäder i närheten av planområdet kan innebära begränsningar för verksamheterna.

Bullerpåverkan på Skogssjöns naturreservat

Även påverkan på naturreservatet har studerats i framtagna bullerutredning. Den totala ljudnivån från trafik och ÅVC ökar som högst mellan 5–10 dBA utöver en mindre yta närmast planområdet. Trafikverkets riktvärde för tysta friluftsområden, 40 dBA ekvivalentnivå, beräknas överskridas i hörnet närmast planområdets norra del i en zon om 40-130 meter, se bild nedan. Utöver detta blir de ekvivalenta bullernivåerna under 40 dBA. Buller under 40 dBA bedöms enligt bullerutredningen inte vara särskilt märkbart i ett skogsområde. Övriga bakgrundsljud, såsom vind, dominerar ljudbilden.

Detaljplan i Mjölby för Hulje östra verksamhetsområde
(del av Hulje 8:23 m.fl.)
Antagandehandling



Figur 15. Dygnsekvivalenta ljudnivåer från ÅVC och trafik. Mörkgrön färg motsvarar mindre än 40 dBA vilket uppfyller Trafikverkets riktvärde för tysta friluftsområden. T.v. 0-alternativ 2040. T.h. Utbyggnadsalternativ normal drift 2040.

Föroreningar

Utifrån risken för markföroreningar från pågående och tidigare verksamhet inom fastigheterna har flertalet markmiljöundersökningar genomförts med syfte att bedöma eventuella miljö- och hälsorisker för föreslagen markanvändning (Tyréns, 2024-2025). Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning har tillämpats vid bedömningen.



Figur 16. Utredningsområden i genomförda markmiljötekniska utredningar.

På två platser har föroreningar som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning eller mindre än ringa risk hittats: Omlastaren 4 och marken öster därom, Omlastaren 12 samt Mjölby 42:3.

På Omlastaren 4, dvs räddningstjänstens övningsfält, och marken öster därom, har PFAS hittats i jord och grundvatten. Främsta identifierade skyddsobjekt är människor som kan komma att vistas på området samt vattenskyddsområdet/skydd av grundvatten. PFAS-halterna som har påträffats i jorden bedöms innebära acceptabla risker för människor som vistas inom området, men uppmätta halter PFAS i jord inom östra delen av delområdet bedöms utgöra en risk för grundvattnet. PFAS-föreningen behöver avhjälpas innan området tas i anspråk för ny verksamhet.

Avhjälpandet av PFAS-föreningen kan göras på olika sätt och hanteras i detaljplanens genomförande genom saneringsanmälan och kontrollprogram. Saneringsanmälan tas fram parallellt med planarbetet och inriktningen i det pågående arbetet är att hotspots i området ska schaktas bort varefter hela ytan fylls upp med rena massor upp till cirka tre meter över nuvarande marknivå. Markytan förses sedan med beläggning för att minimera infiltration av vatten och på så sätt minska risken att PFAS-föreningen sprids vidare.

I områdets östra del planeras för två dagvattendammar med infiltration. Vid infiltrationsområdena har grundvattnet provtagits och inga halter av PFAS-ämnen över riktvärden för känslig markanvändning har uppmätts. Det bedöms inte finnas någon risk att infiltration av dagvatten bidrar till spridning av PFAS.

På Omlastaren 12 har förening av PAH H och alifater hittats i halter som överskrider delriktvärdet för skydd av markmiljön för mindre känslig markanvändning. På grund av de stora mängderna fyllnadsmaterial och deponerat material samt pågående och planerad verksamhet bedöms skyddsvärdet av markmiljön som liten. Slutsatsen är att undersökningarna har påvisat föreningar i så pass liten omfattning att inga särskilda åtgärder krävs. Massor som grävs upp kan dock inte nyttjas på annan fastighet utan tillsynsmyndighetens godkännande.

På fastigheten Mjölby 42:3 har föroreningshalt av PAH H och ett antal metaller hittats i halter över riktvärden för mindre än ringa risk. Detta innebär ingen hälso- eller miljörisk, men medför att massor som grävs upp inte kan nyttjas på annan fastighet utan tillsynsmyndighetens godkännande.

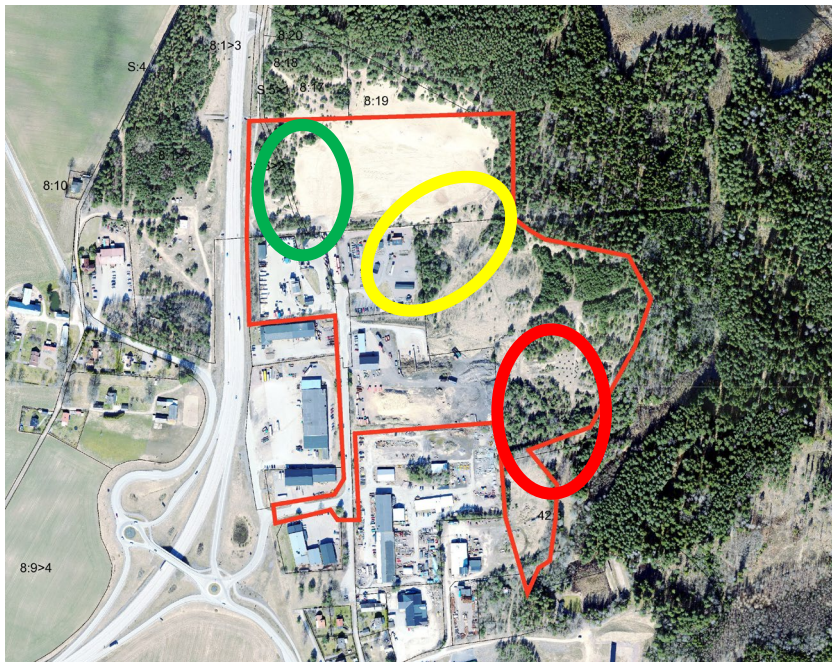
I övrigt har inga föroreningshalter uppmätts som inte bedöms vara förenliga med föreslagen markanvändning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER		MOTIV
a1	Startbesked får inte ges för byggnad förrän markförorening konstaterats avhjälpd.	<i>Att säkerställa att PFAS-förening hanteras innan marken tas i anspråk för ny verksamhet. Syftet är att möjliggöra att marken förbereds inför byggnation samtidigt som avhjälpande av förening görs, eftersom hårdgörande av marken är en del av avhjälpandet.</i>

Radon

En översiktlig markradonmätning har genomförts av Tyréns i samband med geoteknisk utredning. Inom området påträffades värden från lågradonmark till

högradonmark. En kompletterande markradonmätning rekommenderas att utföras i samband med framtida byggnation inom varje byggnadsverk för att verifiera radonklass. Bild nedan visar var lågradon, normalradon och högradonmark påträffats.



Figur 17. Översikt över ungefärliga områden med olika radonnivåer. Grönt markerar område för lågradonmark, gult markerar normalradonmark och rött område markerar högradonmark.

Klimatanpassning

Föreslagen dagvattenhanteringslösning bör kunna ha stor möjlighet att samla vatten vid extremregn. Gatorna kan komma att fungera som sekundära avrinningsvägar.

Den stora andelen hårdgjord yta och bristen på vegetation inom området gör att det lokalt i området kan bli extra varmt vid höga temperaturer sommartid. Det är därför mycket positivt om området kan utformas med ytor för vegetation av någon typ. Särskilt viktigt är detta där allmänheten och anställda ska vistas. Företrädesvis bör då träd som kan ge skugga planteras där människor vistas. Lägre vegetation kan ge ett viktigt värde i att ta upp vind som annars lätt sprider runt damm och skräp.

Dagvatten

Nuläge

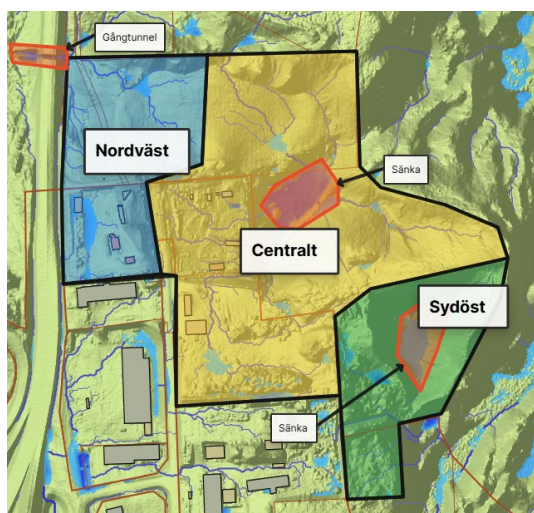
En dagvattenutredning har tagits fram för området för att beskriva avrinning, hur dagvatten kan omhändertas samt påverkan på recipient, vattenskyddsområde och grundvattentäkt (VOS, 2025). Omlastaren 1, 4 och 12 samt Omlastarevägen ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Verksamhetsområdet planeras inte att ändras.

Utredningen påvisar att det i nuläget finns tre huvudsakliga avrinningsområden inom detaljplaneområdet. Ett i nordväst (blått enligt bild nedan) där avrinnande vatten ansamlas i befintlig gångtunnel under väg 50. Ett centralt område (gult enligt bild nedan) där vattnet samlas i en naturlig sänka.

Detaljplan i Mjölby för Hulje östra verksamhetsområde
(del av Hulje 8:23 m.fl.)
Antagandehandling

Denna sänka saknar naturliga stråk för vattnet att ta sig vidare vilket medför att vatten som ansamlas i sänkan infiltrerar till grundvattnet. Samt ett sydöstligt avrinningsområde (grönt enligt bilden nedan), som även detta leder till en naturlig sänka som saknar avrinningsväg, vilket medför att allt tillrinnande vatten infiltrerar ner till grundvatten. Området bedöms ha medelhög till hög genomsläpplighet och möjligheten för infiltration i området är god. Ingen del av detaljplaneområdet är anslutet mot kommunalt ledningsnät för dagvatten. Inom befintliga industrifastigheter som ligger söder om planområdet samt Omlastarevägen och Hagalundsgatan, hanteras dagvattnet via öppna diken med tillhörande trummor och kulvertar och avleds delvis till befintlig dagvattendamm, Lilla Huljedammen, sydväst om planområdet.

Omlastarevägen och Hagalundsgatan, avvattnas i befintliga öppna diken med utlopp i Lilla Huljedammen.



Figur 18. Avrinningsområden befintlig markanvändning. Hämtad från SCALGO 2024. (VOS, 2025)

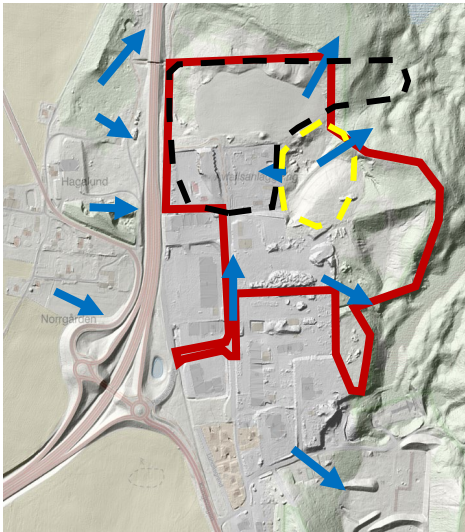
Planområdet ligger i utkanten av grundvattenförekomsten Högby (se bild nedan) och angränsar vattenskyddsområdets tertiära zon.

Detaljplan i Mjölby för Hulje östra verksamhetsområde
(del av Hulje 8:23 m.fl.)
Antagandehandling



Figur 19. Planområdet angränsar till tertiär zon för vattenskyddsområde (röd streckad linje). Planområdet är markerat med orange, streckad linje.

En hydrogeologisk undersökning har tagits fram med syfte att kartlägga grundvattennivå och strömningsriktningar för grundvatten (Tyréns, 2024). Undersökningen har visat att norra delen av planområdet har en relativt plan grundvattenyta med en högre nivå på grundvattenytan åt sydöst. Från den högre uppmätta nivån på grundvattnet har bedömning av generella strömningsriktningar för grundvattnet tolkats. Utifrån området med hög grundvattennivå (gul ring i figuren nedan) går tolkad huvudsaklig strömningsriktning västerut mot väg 50, nordöst mot vattenskyddsområde samt mot Skogssjön och mot sydöst i riktning mot Svartån, se figur nedan.



Figur 20. Grundvattennivåer med bedömd strömningsriktning av grundvatten (blå pilar) lokala avvikelser kan förekomma. Inom svart inringat område är grundvattenytan horisontell. I området inringat med gul linje ligger grundvattenytan högre (Tyréns, 2024).

Föreslagen dagvattenhantering

Vid exploatering av planområdet kommer stor del av planområdets yta att ändras från genomsläpplig till hårdgjord. Denna förändring kommer att medföra att flödet för hela området kommer att öka kraftigt och att fördröjning behöver skapas. Föreslagen dagvattenhantering har tagits fram i dagvattenutredningen (VOS, 2025).

En preliminär översiktlig höjdsättning för planområdet finns framtagna inom tidigare arbete med programhandling. Denna höjdsättning visar att den västra delen av planområdet, som innefattar befintlig återvinningscentral samt nya hanteringsytor nedanför framtida ÅVC-ramp, kommer att ligga på en lägre terrassnivå än resterande ytor åt öster. Denna höjdsättning begränsar möjligheten att föra vatten med självfall från de västra delområdena till framtida dagvattenanläggningar i sydöst. Planområdet har därför delats upp i två delområden för dagvattenhantering. Ett som avleds västerut med utlopp i Lilla Huljedammen och som kompletteras med ett fördröjningsmagasin inom fastigheten. Samt ett som avleds österut med utlopp i föreslagna dammanläggningar i sänkorna. Observera att även ramp får avledas åt öster.

Detaljplan i Mjölby för Hulje östra verksamhetsområde
(del av Hulje 8:23 m.fl.)
Antagandehandling



Figur 21. Delområden för avledning av dagvatten efter exploatering (VOS, 2025).

För att undvika att dagvatten från hårdgjorda ytor infiltrerar okontrollerat till grundvattnet ska avledningen från kvartersmark till fördröjningsanläggningar utföras tät. För dagvatten från mark ska även del av själva fördröjningsanläggningen utföras tät. Detta regleras med egenskapsbestämmelser.

För att förhindra spridning av orenat dagvatten föreslås att den större dammanläggningen, damm A, utförs i två steg där vattnet i första steget fördröjs i en tät del och därefter leds vidare till en otätad infiltrationsdel. Dammen ska utformas så att det går att stänga av infiltrationsdelen vid eventuell olycka eller brand, för att inte riskera att förorening sprids okontrollerat. För att uppnå god reningseffekt föreslås att den täta delen utförs som en våt damm med växlande grunda vegetationszoner för att öka reningsgraden av dagvattnet innan vidare infiltration. Den täta delen föreslås utföras med en fördröjningsvolym motsvarande ett 10-årsregn. Vid fördröjningsvolymerna utöver detta föreslås att även infiltrationsdelen nyttjas för fördröjning. Den hydrogeologiska utredningen har påvisat att i det läge som damm A är placerad går de huvudsakliga grundvattenströmmarna mot sydost och Svartån.

Då takvatten kan anses vara mindre förorenat så föreslås det att takvatten inom kvartersmarken avleds separat till en mindre damm som utförs utan tätning, damm B. Dammen ligger nedströms strömningsriktning i förhållande till kända PFAS-föroreningar och risken att infiltrerande takvatten ska föra med sig PFAS-förorening bedöms vara låg. Damm B behöver inte utföras avstängningsbar.

Detaljplan i Mjölby för Hulje östra verksamhetsområde
(del av Hulje 8:23 m.fl.)
Antagandehandling

För att skydda bebyggelse mot ett 100-årsregn samt för att se till att ett sådant regn inte infiltreras okontrollerat till grundvattnet, behöver ytterligare yta på kvartersmark avsättas för detta.

I samband med ombyggnationen av Omlastarevägen förändras förutsättningarna för dagvattenhanteringen för gatan då gatan breddas ut över befintligt dike. För att hantera den förändringen föreslås att nya vägtrummor utförs för att skapa förbindelser till kvarvarande dike samt skapa direktförbindelse mot Lilla Huljedammen.

För att säkerställa att avledningen av dagvattnet utformas som förslaget regleras den med ett antal planbestämmelser.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER	MOTIV
b1 Hårdgjord mark ska avvattnas till kommunalt ledningsnät för dagvatten. Avledning av dagvatten ska utföras tät. Marken ska utformas så att dagvattenfördröjning motsvarande 35 liter per kvadratmeter hårdgjord mark kan anordnas. Därav ska fördröjning motsvarande 20 liter per kvadratmeter hårdgjord mark utföras tät. Dagvattenanläggning för dagvatten från mark ska utformas så att vattenflödet kan stängas av vid olycka.	<i>Att säkerställa att dagvatten avleds till kommunalt nät som därefter leder dagvattnet till Lilla Huljedammen för fördröjning. Syftet är också att skapa fördröjningsyta/-magasin i den västra delen av planområdet. Fördröjning kan ske på olika sätt, exempelvis direkt på markytan, i magasin eller damm.</i> <i>Fördröjning av volym motsvarande ett 30-årsregn (20 liter per kvadratmeter hårdgjord mark) ska utföras tät för att inte vattnet ska infiltrera till okontrollerat till grundvattnet. Dagvatten som avrinner från mark ska avledas tätt av samma skäl. Detta regleras för att minska risken för förorening av grundvattenförekomsten då marken är mycket genomsläpplig. Dagvattenanläggning ska även kunna stängas av vid olycka så att ingen infiltration sker. Om fördröjning av dagvatten som avrinner från tak hanteras separat behöver denna fördröjning inte ha avstängningsfunktion.</i> <i>Resterande volym (15 liter per kvadratmeter hårdgjord mark) motsvarar skillnaden mellan ett 100-årsregn och ett 30-årsregn och ska kunna fördröjas inom fastigheten på ytor där inga byggnader riskerar att skadas.</i>
b2 Ytan ska avvattnas till E1. Avledning av dagvatten ska utföras tät. Marken ska även utformas så att dagvattenfördröjning motsvarande 20 liter per kvadratmeter hårdgjord mark kan anordnas.	<i>Att säkerställa att dagvatten avleds till dagvattenanläggning i öster, E1. Volym motsvarande ett 30-årsregn fördröjs i planerade dagvattendammar A och B, där vattnet sedan infiltreras. Se bestämmelse b3. Avledning ska utföras tät så att förorenat dagvatten inte infiltreras okontrollerat till grundvattnet uppströms dagvattendammarna.</i>

		20 liter per kvadratmeter hårdgjord mark motsvarar skillnaden mellan ett 100-årsregn och ett 30-årsregn och ska kunna fördröjas inom fastigheten på ytor där inga byggnader riskerar att skadas.
b3	Marken ska utformas så att dagvattenfördröjning motsvarande 45 liter per kvadratmeter hårdgjord mark i avrinningsområdet kan anordnas. Dagvattenanläggning för dagvatten från mark ska utformas så att vattenflödet kan stängas av vid olycka.	Att säkerställa att tillräcklig volym för fördröjning av ett 30-årsregn skapas i område med användningen E1. För att minska risken för förorening vid olycka ska dagvattenanläggning kunna stängas av vid olycka så att ingen infiltration sker. Om fördröjning av dagvatten som avrinner från tak hanteras separat behöver denna fördröjning inte ha avstängningsfunktion.

Dagvattenföroreningar

Föroreningsberäkningar har utförts där typhalter för olika markanvändningar ligger till grund för beräknade halter och mängder. Beräkningarna har gjorts utifrån delområden som delats upp i två flöden, där framtida takytor beräknats och redovisats separat. Beräkningen visar på en förväntad ökning av föroreningsmängd (kg/år) inom planområdet efter exploatering då markanvändningen ändras från i huvudsak naturmark till hårdgjorda ytor. Resultatet av beräkningarna visar på att föreslagna reningsanläggningar är tillräckliga för att minska föroreningshalterna till en nivå som underskrider uppsatta riktvärden för båda delområden, förutom riktvärdet för kväve för delområde 2, som överskrids marginellt. För redovisning av föroreningshalter före och efter exploatering, se detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning.

För att med säkerhet underskrida kommunens riktvärde för kväve kan en översilningsyta ordnas precis väster om damm A. Då riktvärdet endast överskrids marginellt, föreslås att i första hand komma till rätta med eventuellt förhöjda halter av kväve i dagvattnet genom regelbunden rengöring och sopning av utsatta ytor. Mängden partiklar som avleds via dagvattnet förväntas på så sätt minska, vilket enligt dagvattenutredningen har påvisats vid tidigare utförda projekt. Översilningsytan föreslås anläggas om kvävehalten, trots regelbunden skötsel, inte uppnår riktvärde. En eventuell översilningsyta utförs med tätskikt för att förhindra infiltration i samband med översilning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I nuläget försörjs området med dricksvatten och spillvattenledning via en ledning i ledningsrätt väster om Omlastaren 3, 5 och 13 samt över Omlastaren 1. I samband med utbyggnad föreslås vattenledning läggas även i Omlastarevägen för att skapa rundmatning. Även spillvattenledning läggs i Omlastarevägen för att avleda spillvatten från de nya verksamheterna.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER		MOTIV
u1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	<i>Att säkerställa att yta för VA- och elledning inte tas i anspråk på ett sätt som förhindrar att ledning förläggs under markytan.</i>

Vatten till brandsläckning

Brandvattenförsörjning ska utföras enligt Svenskt Vattens publikation VAV P83. Om sprinkler blir aktuellt i området behöver frågan utredas.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt öster om Kungsvägen och tillhandahålls av MSE. Området kopplas in på fjärrvärmenätet via ledningar i Hagalundsgatan och Omlastarevägen.

El

Befintliga elledningar finns längs med Hagalundsgatan och Omlastarevägen. Dessa läggs om i samband med ombyggnation av gatorna. Befintlig transformatorstation vid Omlastarevägens norra ände kommer att bli kvar. En ny abonnentstation för de planerade kommunala verksamheterna kan placeras inne på exploateringsytan vid behov.

En befintlig elledning korsar fastigheten Hulje 8:16 med ledningsrätt. Denna ersätts med ledningsrätt i ny sträckning och läggs om i samband med genomförandet.

Fiber

Befintliga fiberledningar finns längs med Hagalundsgatan och Omlastarevägen. Dessa läggs om i samband med ombyggnation av gatorna.

Genomförande av detaljplanen

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för utökat förfarande och har följt nedanstående tidplan fram till antagande.



Genomförandetid

Planens genomförandetid ska vara fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Mjölby kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel.

Den allmänna platsen som regleras i detaljplanen är:

- Gata, Omlastarevägen & Hagalundsgatan som i delar breddas för att rymma gång- och cykelväg.
- Naturområde i områdets östra del.

Kvartersmark

Exploatörerna ansvarar på motsvarande sätt för utbyggnad och skötsel av kvartersmark.

Detta kan inkludera:

- Iordningsställande av mark
- Hårdgörande av kör- och uppställningsytor
- Lokala gator och förbindelser inom kvartersmark
- Anläggande av ledningar från servispunkter på allmän yta

- Eventuella åtgärder för skydd eller annat ändamål inom den egna fastigheten
- Dagvattenledning och -fördröjning

Teknisk försörjning

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

Kommunen ansvarar för utbyggnad av ledningar för kommunalt vatten och avlopp samt dagvattenstråk inom allmän plats.

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för sina ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och fiber, om inget annat avtalas mellan fastighetsägaren och ledningsbolagen.

Befintliga allmänna ledningar inom kvartersmark kommer inte behöva flyttas, utan kan ligga kvar i nuvarande sträckning.

Avtal om fastighetsreglering

Avtal ska slutas mellan kommunen och ägaren till Omlastaren 15 för gatans breddning som möjliggör ny gång- och cykelväg. Särskilt avtal om fastighetsreglering ska upprättas och ansökan om fastighetsbildning ska skickas till Lantmäteriet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Planområdet omfattar följande fastigheter och samfälligheter:

<i>Fastighet</i>	<i>Ägare</i>
Del av Mjölby 40:4	Mjölby kommun
Mjölby 42:3	Mjölby kommun
Del av Hulje 8:16	Mjölby kommun
Del av Hulje 8:23	Mjölby kommun
Omlastaren 1	Mjölby kommun
Omlastaren 3	Mjölby kommun
Omlastaren 4	Mjölby kommun
Omlastaren 5	Ankarbjälken AB
Omlastaren 12	Mjölby kommun
Omlastaren 13	Trailer Komponenter i Mjölby AB
Omlastaren 14	Mjölby Kraftnät Ab
Omlastaren 15	Arpema AB
Stenkrossen 1	Trailer Komponenter i Mjölby AB

Hulje S:5

Delägd av Hulje 8:1, 8:2, 8:9, 8:16, 8:23,
Mjölby 40:4, Smeden 2

Fastighetsbildning och fastighetsrättsliga konsekvenser

Kvartersmark tillhörande kommunens fastigheter Hulje 8:16, Hulje 8:23, Omlastaren 4 och samt del av Omlastaren 12 och Hulje S:5 förslås fastighetsregleras till Omlastaren 1.

Allmän platsmark för gata inom Omlastaren 15 ska fastighetsregleras till kommunens fastighet, Mjölby 40:4. Omlastaren 15 avstår 7 meter bred korridor i den västra delen av fastigheten, vilket föreslås göras upp i en frivillig överenskommelse. Befintlig grind till Omlastaren 15 föreslås flyttas cirka 5–10 meter utifrån placering av den nya gång och cykelbanan för att skapa bättre förutsättningar för trafik till och från fastigheten. Skulle ägaren till Omlastaren 15 inte komma överens med kommunen om markbyte, har kommunen rätt att lösa in den allmänna platsmarken enligt bestämmelserna plan och bygglagen (2010:900). Fastighetsägaren kan även begära att kommunen löser in maken enligt andra bestämmelser i plan och bygglagen (2010:900).

Del av Omlastaren 1, 4 och 12 som omfattas av allmän platsmark för gata och område förslås fastighetsregleras till Mjölby 40:4.

Del av Hulje s:5 inom planområdet ska upphävas genom fastighetsreglering.

Fastighetsbildning söks och bekostas av kommunen. Tredimensionell fastighetsbildning är troligtvis inte aktuell inom detaljplaneområdet.

Inga gemensamhetsanläggningar är föreslagna i planen. Om behov finns kan gemensamhetsanläggningar bildas senare.

Stödmur inom fastigheten Omlastaren 13 behöver bytas ut för att klara den ökade trafikmängden. Åtgärder bekostas av kommunen.

Ny grusväg ska anläggas i den västra delen av Omlastaren 1 för att ansluta till befintlig väg till fastigheter Hulje 8:17, 8:18, 8:19 och 8:20.

I planförslaget förekommer en kombination av allmän kvartersmark (E₂ och U₁). Som framgår av planhandlingarna så äger kommunen dock all mark där dessa användningar gäller. Kommunen behöver därför inte lösa mark som ska exploateras för mark för annat än enskild bebyggelse. Kommunens policy är att äga och förvalta de fastigheter som används för kommunala ändamål. Det bedöms därför inte något problem att kombinera bestämmelserna E₂ och U₁ med J och Z i detaljplanen.

Servitut

Nytt servitut för väg till förmån för fastigheterna Hulje 8:17, 8:18, 8:19 och 8:20 ska bildas som belastar Omlastaren 1. Servitut 0586-88/5.1 för väg till förmån för Mjölby 8:23 belastade Omlastaren 12 ska ändras till annan sträckning eller upphävas. Avtalsservitut 05-IM4-92/7102.1 till förmån för Hulje 8:17, 8:18, 8:19 och 8:20 ska upphävas efter rättelse skett i fastighetsregistret. Servitutet belastar Hulje 8:16 och inte Hulje 8:1. Servitut 05-MJÖ-717.1 för transformatorstation kvarstår eftersom transformatorstationen ska vara kvar på samma plats.

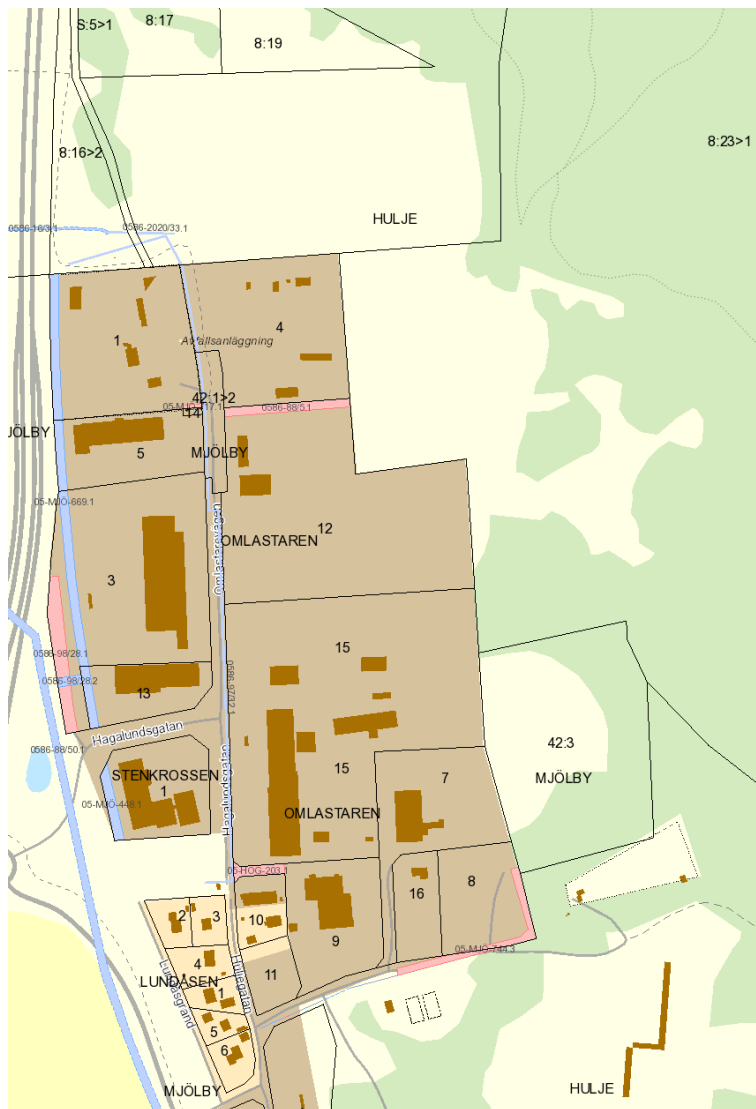
Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Planområdet omfattar följande rättigheter.

• 0586-97/32.1	- Ledningsrätt. Inom del av Hulje 8:16, Omlastaren 4, Mjölby 42:12, Mjölby 40:4 samt samfällighet Hulje s:5
• 0586-16/3.1	- Ledningsrätt. Inom Hulje 8:16
• 0586-88/5.1	- Servitut. Omlastaren 12
• 0586-2020/33.1	- Ledningsrätt. Hulje 8:16.
• 05-MJÖ-669.1	- Ledningsrätt. Omlastaren 1.
• 05-MJÖ-717.1	- Servitut. Omlastaren 1
• 05-IM4-92/7102.1	- Avtalsservitut

Ledningsrätt för 0586-97/32.1 ska ändras, eftersom ledningen inte längre finns inom det område som avses i ledningsrättsbeslutet. Åtgärden söks och bekostas av Mjölby kraftnät. Ledningsrätt 0586-2020/33.1 och 0586-16/3.1 kan ändras om det finns behov av byggnation över ledningsrätterna. Nytt läge för ledningsrätt anpassas efter utformningen av den nya verksamheten. Lämpligt läge kan vara ny skogskörväg norr om Omlastaren 5 och parallellt med riksväg 50. Åtgärderna söks och bekostas av Mjölby kommun. Övriga ledningsrätter inom planområdet kvarstår.

Detaljplan i Mjölby för Hulje östra verksamhetsområde
(del av Hulje 8:23 m.fl.)
Antagandehandling



Figur 22. Kartbild med ingående rättigheter.

Befintlig ledningsrätt för kommunala VA-ledningar som avses finnas kvar markeras inom på plankartan markerat u-område på fastigheten Stenkrossen 1.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen bekostar detaljplanen, fastighetsbildning och tidiga övergripande undersökningar, utbyggnad av allmän plats, avhjälpande av förorening, eventuella rivningar, eventuell avverkning. Kommunen bekostar även omläggning av allmänna ledningar samt drift av allmän plats.

Exploatören bekostar bygglov, åtgärder på marken, kompletterande undersökningar och fastighetsbildning eller lagfart, om inget annat överenskommes.

Anslutningsavgifter

Exploatören betalar anslutningsavgift för el, VA, fjärrvärme och fiber enligt gällande taxor.

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplan

Förprojektering av VA och gata (PM och ritningar). Vatten- och samhällsteknik, 2025.

Bullerutredning Hulje Östra. EnSuCon, 2025.

Dagvattenutredning - Ny ÅVC verksamhet Omlastaren 1,4,12 m.fl., Mjölby. Vatten- och samhällsteknik, 2025.

PM / Geoteknik Hulje östra. Tyréns, 2025.

MUR (Markteknisk undersökningsrapport) / Geoteknik Hulje östra. Tyréns, 2025.

Hydrogeologisk utredning, östra Hulje, Mjölby. Tyréns, 2024.

Miljöteknisk markundersökning Detaljplan östra Hulje. Tyréns, 2025.

Naturoärdesinventering för detaljplan i Mjölby för del av Hulje 8:16 m.fl. Enviroplanning, 2025.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning Hulje 8:16 1-2 och 8:23, Östra Hulje, Mjölby. Tyréns, 2024.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning Omlastaren 1, Östra Hulje, Mjölby. Tyréns, 2024.

Kompletterande miljöteknisk markundersökning Omlastaren 12, Östra Hulje, Mjölby. Tyréns, 2024.

Kompletterande miljöteknisk markundersökning Omlastaren 4, Östra Hulje, Mjölby. Tyréns, 2024.

Trafikutredning detaljplan Hulje 8:16, Mjölby kommun. Sigma Civil, 2024.

Preliminära resultat efter utförd arkeologisk utredning vid Mjölby 40:4, 42:1 m fl, Mjölby socken och kommun, Östergötlands län. Sweco, 2021.

Siktstudie Hulje Östra. Byggnadskontoret, Mjölby kommun, 2020.

PM Geoteknik Hulje östra. Tyréns, 2020.

MUR Geoteknik Hulje östra. Tyréns, 2020.

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för Mjölby kommun (antagen 2011)

Medverkande tjänstemän

Ansvariga planarkitekter samt tjänstepersoner på samhällsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med andra berörda kommunala förvaltningar tagit fram planförslaget.



Stadsbyggnadskontoret

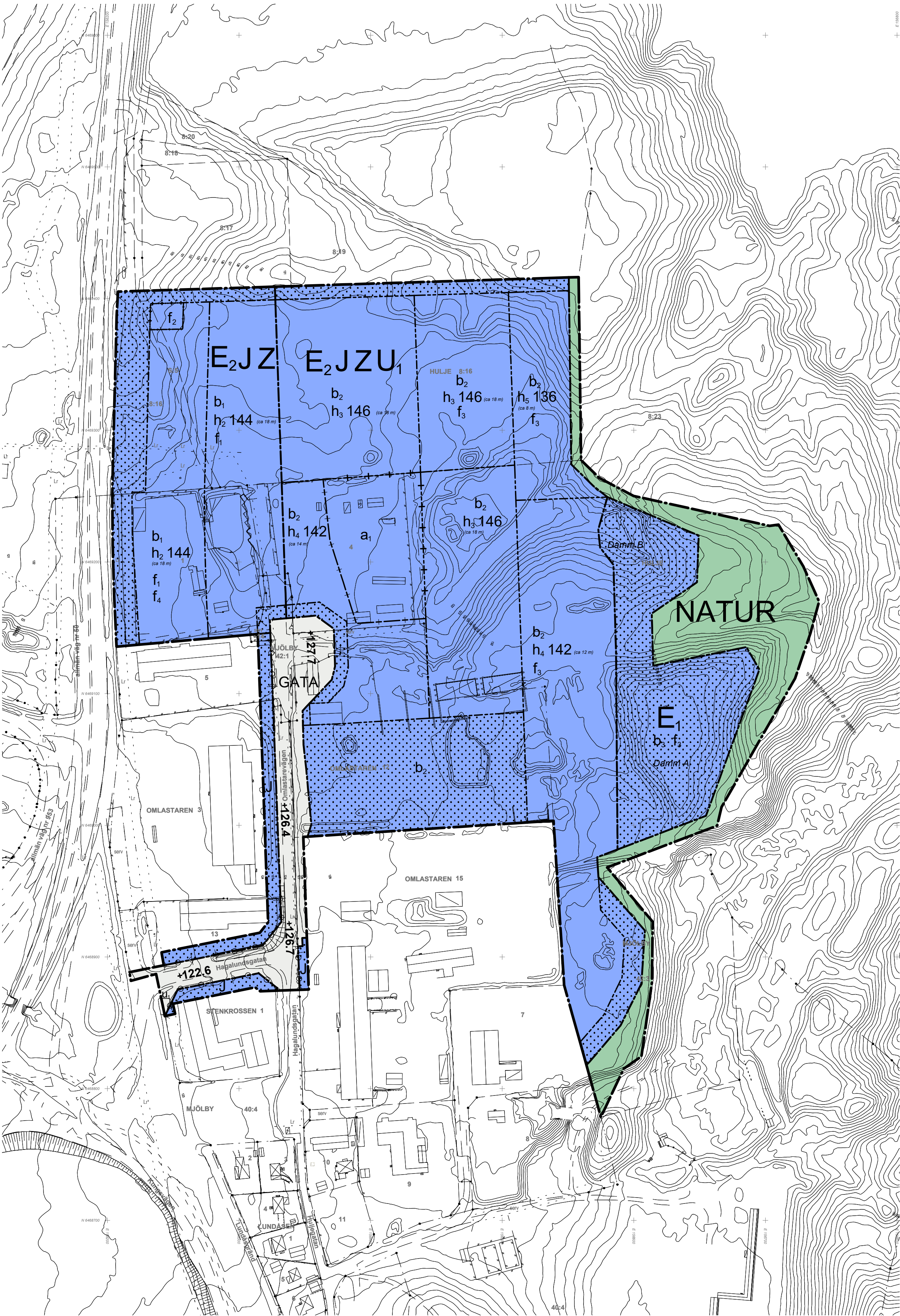
Telefon: 010-234 50 00

E-post: samhallsbyggnad@mjolby.se

Burensköldsvägen 11-13, 595 80 Mjölby

The logo for Världsvan & Hemkär is a red, rounded square. Inside the square, the text "Världsvan & Hemkär" is written in white, sans-serif font, arranged in two lines.

Världsvan
& Hemkär



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär eigenskapsgräns
- Kombinerad eigenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA
- NATUR

Kvartersmark

- E1
- E2
- J
- U
- Z

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- +127.7
- +126.7
- +126.4
- +122.6

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.

Höjd på byggnadsverk

- h144
- h146
- h142
- h136

Placering

Byggnad ska placeras minst 4.0 meter från fastighetsgräns. Undantag gäller för fastighetsgräns inom byggnad som är uppdelad i flera fastigheter.

Skydd mot störningar

Byggnad som placeras närmare än 30 meter från vägkant på riksväg 50 ska uppföras med följande skyddsåtgärder: Fasaderna ska utföras i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI30. Friskluftsintag ska riktas bort från vägen. Det ska vara möjligt att utrymma bort från vägen på ett säkert sätt. För lagerlokaler där det sällan vistas människor kan avsteg göras från skyddsåtgärderna om fasadmateriell och friskluftsintag.

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud

Utformning

- f1
- f2
- f3
- f4

Skylltpylon får ej uppföras, med undantag för område med eigenskapsbestämmeelse f2. Takslyllt är inte tillåten. Bländande skylt är inte tillåten. Bildväxlande elektronisk skylt är inte tillåten. Fasad och plank ska färgsättas med naturnära kulör.

Utförande

- b1
- b2
- b3

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom planområdet

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsas via sekundär eigenskapsgräns

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u1

Utformning

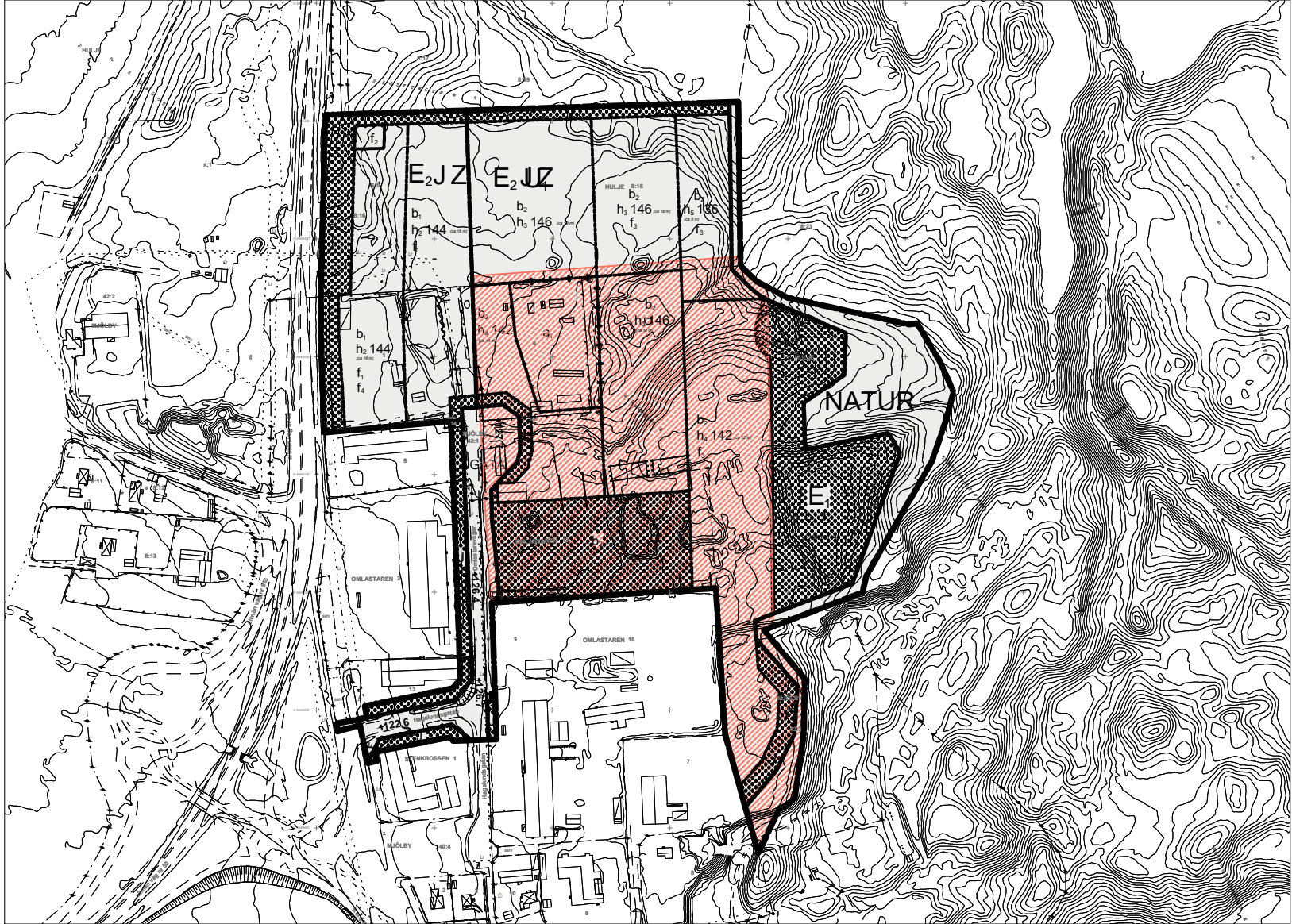
- f2

Villkor för startbesked

- a1

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft



Illustration

Röd skrafferad yta visar område där okontrollerade fyllnadsmassor med varierande stabilitet förekommer. Detta behöver beaktas vid grundläggning.

Grundkarta

över Hulje 8:1 m. fl.
Hulje östra verksamhetsområde
i Mjölby kommun

Beteckning- och kartstandard: Enligt HMK
Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 15 00
Koordinatsystem i höjd: RH 2000
Fastighetsredovisning:
Skala: 1:2 000

Upprättad i april 2025
av Stadsbyggnadskontoret

Sara Rydberg
Kart- och GISingenjör

Teckenförklaring

- HULJE 8:3
- Fastighetsbeteckning
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Gränspunkt
- Höjdkurva
- Servitut
- Ledningsrätt
- Bostadshus
- Komplementbyggnad, verksamhet, industri
- Transformatorstation
- Skärmtak
- Altan
- Uterum
- Trappa
- Fundament
- Häck
- Staket
- Stödmur
- Mur, kant
- Gångbana
- Cykelbana
- Körbana, kantsten
- Körbana, ej kantsten
- Gång- och cykelbana
- Dike
- Slätt

ANTAGANDEHANDLING UTKAST

	LAGA KRAFT
	ANTAGEN AV
	GRANSKNINGSTID
	16/6-1/9 2025
	SAMRÅDSTID
	9/12 2020 - 25/1 2021
	Upprättad: 2025-10-30
	Reviderad:
Anna Lernartsson, Planarkitekt Stadsbyggnadskontoret	Plan nr.

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

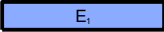
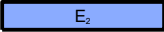
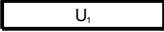
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Sekundär egenskapsgräns
	Kombinerad egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

	Gata
	Natur

Kvartersmark

	Dagvattenanläggning
	Avfallsanläggning
	Industri
	Övningsfält för räddningstjänsten
	Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

+127.7	Markens höjd över nollplanet ska vara 127.7 meter.
+126.7	Markens höjd över nollplanet ska vara 126.7 meter.
+126.4	Markens höjd över nollplanet ska vara 126.4 meter.
+122.6	Markens höjd över nollplanet ska vara 122.6 meter.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad.
--	-------------------------------------

Höjd på byggnadsverk

h ₂ 144	Högsta nockhöjd är 144 meter över angivet nollplan.
h ₃ 146	Högsta nockhöjd är 146 meter över angivet nollplan.
h ₄ 142	Högsta nockhöjd är 142 meter över angivet nollplan.
h ₅ 136	Högsta nockhöjd är 136 meter över angivet nollplan.

Placering

Byggnad ska placeras minst 4.0 meter från fastighetsgräns. Undantag gäller för fastighetsgräns inom byggnad som är uppdelad i flera fastigheter.

Skydd mot störningar

Byggnad som placeras närmare än 30 meter från vägkant på riksväg 50 ska uppföras med följande skyddsåtgärder: Fasader ska utföras i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI30. Friskluftsintag ska riktas bort från vägen. Det ska vara möjligt att utrymma bort från vägen på ett säkert sätt. För lagerlokaler där det sällan vistas människor kan avsteg göras från skyddsåtgärderna om fasadmateri

Stängsel, utfart och annan utgång

	Utfartsförbud
--	---------------

Utformning

f ₁	Ny fasad som är längre än 30 meter ska sektionssuppdelas med förskjutna byggnadsvolymer alternativt skiftande kulör eller material. Som förskjuten byggnadsvolym räknas en förskjutning på minst 5 meter
f ₃	Belysning ska utformas behovsstyrd och riktas bort från naturreservatet. Uppåtriktad belysning ej tillåten.
f ₄	Om upplag och/eller inlastning ska ordnas ska det skärm

Skyltpylon får ej uppföras, med undantag för område med egenskapsbestämmelse f2. Takskylt är inte tillåten. Bländande skylt är inte tillåten. Bildväxlande elektronisk skylt är inte tillåten. Fasad och plank ska färgsättas med naturnära kulör.

Utformning

f ₁	Ny fasad som är längre än 30 meter ska sektionssuppdelas med förskjutna byggnadsvolymer alternativt skiftande kulör eller material. Som förskjuten byggnadsvolym räknas en förskjutning på minst 5 meter
f ₃	Belysning ska utformas behovsstyrd och riktas bort från naturreservatet. Uppåtriktad belysning ej tillåten.
f ₄	Om upplag och/eller inlastning ska ordnas ska det skärm

Skyltpylon får ej uppföras, med undantag för område med egenskapsbestämmelse f2. Takskylt är inte tillåten. Bländande skylt är inte tillåten. Bildväxlande elektronisk skylt är inte tillåten. Fasad och plank ska färgsättas med naturnära kulör.

Utförande

b ₁	Hårdgjord mark ska avvattnas till kommunalt ledningsnät för dagvatten. Avledning av dagvatten ska utföras tät. Marken ska utformas så att dagvattenfördröjning motsvarande 35 liter per kvadratmeter hårdgjord mark kan anordnas. Därav ska fördröjning motsvarande 20 liter per kvadratmeter hårdgjord mark utföras tät. Dagvattenanläggning för dagvatten från mark ska utformas så att vattenflödet kan stängas av vid olycka.
b ₂	Ytan ska avvattnas till E1. Avledning av dagvatten ska utföras tät. Marken ska även utformas så att dagvattenfördröjning motsvarande 20 liter per kvadratmeter hårdgjord mark kan anordnas.
b ₃	Marken ska utformas så att dagvattenfördröjning motsvarande 45 liter per kvadratmeter hårdgjord mark i avrinningsområdet kan anordnas. Dagvattenanläggning för dagvatten från mark ska utformas så att vattenflödet kan stängas av vid olycka.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom planområdet

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsas via sekundär egenskapsgräns

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
----------------	---

Utformning

f ₂	Skyltpylon får uppföras till en totalhöjd om högst 144 meter över angivet nollplan
----------------	--

Villkor för startbesked

a ₁	Startbesked får inte ges för byggnad förrän markförorening konstaterats avhjälp
----------------	---

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft