

Mjölby kommun, Arbetsutskott 2025-03-17

§ 44

Diarienummer: KS/2024:133

Exploateringsavtal för detaljplaneändring i Mjölby för kv. Floretten, fastigheten Mjölby Floretten 11**Bakgrund**

Fastighetsägaren till fastigheten Mjölby Floretten 11 ansökte under 2023 om planbesked för att möjliggöra en expansion av sin verksamhet. Planområdet är beläget i Mjölby (vid E4 öster om Skänningevägen).

Samhällsbyggnadsnämnden lämnade den 29 februari 2024 ett positivt planbesked om att upprätta en detaljplaneändring för kvarteret Floretten samt att detaljplanearbete skulle påbörjas. (Samhällsbyggnadsnämnd 2024-02-29 § 18).

Sammanfattning

Detaljplanearbete för ändring av detaljplan i Mjölby för kvarteret Floretten pågår och befinner sig nu i slutskedet. Detaljplaneändringen, som bland annat innebär en ändring avseende högsta tillåtna byggnadshöjd, var på granskning under januari till februari 2025. Innan antagande av detaljplaneändringen ska fastighetsägaren till fastigheten Mjölby Floretten 11 enligt kommunens riktlinjer för exploateringsavtal (KF § 2/ 2024, KS/2023:245) teckna ett exploateringsavtal med kommunen.

Ett förslag till exploateringsavtal har tagits fram av Stadsbyggnadskontorets exploateringsenhet, vilket har godkänts av fastighetsägaren.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2025-02-26

Förslag till Exploateringsavtal 2025-03-04

Bilaga A Plankarta

Bilaga B Exploateringsområdet

Bilaga C Expansionsplaner

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen

1. Kommunstyrelsen godkänner upprättat förslag till exploateringsavtal med fastighetsägaren till Mjölby Floretten 11.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen
Cenova AB
Akten



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Datum 2025-02-26
Diarienummer KS/2024:133

Handläggare
Martin Petersson
Telefon 010-234 55 72

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för detaljplaneändring i Mjölby för kv. Floretten, fastigheten Mjölby Floretten 11

Bakgrund

Fastighetsägaren till fastigheten Mjölby Floretten 11 ansökte under 2023 om planbesked för att möjliggöra en expansion av sin verksamhet. Planområdet är beläget i Mjölby (vid E4 öster om Skänningevägen).

Samhällsbyggnadsnämnden lämnade den 29 februari 2024 ett positivt planbesked om att upprätta en detaljplaneändring för kvarteret Floretten samt att detaljplanearbete skulle påbörjas. (Samhällsbyggnadsnämnd 2024-02-29 § 18).

Sammanfattning

Detaljplanearbete för ändring av detaljplan i Mjölby för kvarteret Floretten pågår och befinner sig nu i slutskedet. Detaljplaneändringen, som bland annat innebär en ändring avseende högsta tillåtna byggnadshöjd, var på granskning under januari till februari 2025. Innan antagande av detaljplaneändringen ska fastighetsägaren till fastigheten Mjölby Floretten 11 enligt kommunens riktlinjer för exploateringsavtal (KF § 2/ 2024, KS/2023:245) teckna ett exploateringsavtal med kommunen.

Ett förslag till exploateringsavtal har tagits fram av Stadsbyggnadskontorets exploateringsenhet, vilket har godkänts av fastighetsägaren.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2025-02-26
Förslag till Exploateringsavtal 2025-03-04
Bilaga A Plankarta
Bilaga B Exploateringsområdet
Bilaga C Expansionsplaner

Kommunstyrelsens förvaltnings förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner upprättat förslag till exploateringsavtal med fastighetsägaren till Mjölby Floretten 11.

—
Beslutet skickas till
Cenova AB
Akten

Tjänsteskrivelse

Datum 2025-02-26
Diarienummer KS/2024:133

Beskrivning av ärendet

Detaljplanearbete för ändring av detaljplan i Mjölby för kvarteret Floretten pågår och befinner sig nu i slutskedet. Detaljplaneändringen, som bland annat innebär en ändring avseende högsta tillåtna byggnadshöjd, var på granskning under januari till februari 2025. Fastigheten Floretten 11 omfattas av planläggningen. Innan antagande ska fastighetsägaren enligt kommunens riktlinjer för exploateringsavtal (KF § 2/ 2024, KS/2023:245) teckna ett exploateringsavtal med kommunen. Ett förslag till exploateringsavtal har tagits fram av Stadsbyggnadskontorets exploateringsenhet, vilket godkänts av fastighetsägaren.

Exploateringsavtalet innebär att fastighetsägaren åtar sig att utföra genomförandet av detaljplaneändringen. Detaljplaneområdet omfattar ingen allmän plats. Åtkomst till fastigheterna inom kvarteret Floretten sker via en enskild väg benämnd Florettgatan. Denna ägs och förvaltas för närvarande av Mjölby kommun. Detaljplaneområdet ingår i verksamhetsområde för VA och dagvatten.

Plan- och utredningskostnader för detaljplan bekostas av fastighetsägaren enligt separat upprättat plankostnadsavtal med Stadsbyggnadskontoret.

Syfte

Syftet med exploateringsavtalet är att klargöra och fördela kostnader och åtaganden mellan kommunen och fastighetsägaren som väntas uppstå i samband med genomförandet av detaljplaneändring för kvarteret Floretten, och specifikt för fastigheten Mjölby Floretten 11.

Finansiering/ekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtalet innebär inga ekonomiska åtaganden för kommunen. Projektet genomförs utan exploateringsbudget, eftersom fastighetsägaren till Mjölby Floretten 11 bekostar planarbete inklusive utredningar samt genomförandet av detaljplaneändringen. Detaljplaneändringen innehåller ingen allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Avstämning mot planer och policys

Tecknade av exploateringsavtalet överensstämmer med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal.

Samråd

Ärendet har beretts med samhällbyggnadsförvaltningens gatu- och parkavdelning, VA-avdelning samt med miljökontoret.

Bedömningar/övervägande

Exploateringsavtal ska tecknas med fastighetsägaren till fastigheten Mjölby Floretten 11 enligt kommunens riktlinjer för exploateringsavtal (KS/2023:245) och är en förutsättning för att detaljplaneändringen ska kunna genomföras.

Tjänsteskrivelse

Datum 2025-02-26
Diarienummer KS/2024:133

Kommunstyrelsens förvaltning

Andreas Capilla
Kommundirektör

Maria Hedberg
Stadsbyggnadschef



EXPLOATERINGSAVTAL för

Ändring av Detaljplan i Mjölby, Stadsplan för del av STG 1633 (område mellan väg E4 och Vetagatan) [Kv. Floretten]

PARTER

Mjölby kommun (org.nr. 212000-0480), 595 80 Mjölby,
nedan kallad **Kommunen**

Cenova AB (org.nr. 556068-6106), Florettgatan 4, 595 43 Mjölby,
som ägare av fastigheten Mjölby Floretten 11, nedan kallad **Exploatören**

1. Avtalets syfte

Avtalets syfte är att reglera parternas åtagande och skyldigheter för genomförandet av ”Ändring av Detaljplan i Mjölby, Stadsplan för del av STG 1633 (område mellan väg E4 och Vetagatan) [Kv. Floretten]”.

2. Bakgrund och definitioner

Ansökan om planbesked inlämnades av Exploatören under 2023. Beslut om att påbörja planarbetet fattades av Samhällsbyggnadsnämnden 2024-02-29 §18.

Planavtal har tecknats mellan Kommunen och Exploatören 2024-03-28.

Detaljplanen var på samråd under kvartal 2 2024. Samrådsförslaget innehöll en ändring om att öka utnyttjandegraden inom exploateringsområdet, vilket skulle ha möjliggjort en utbyggnad inom exploateringsområdet enligt de utbyggnadsplaner som redovisats i Exploatörens ansökan om planprövning och i expansionsplan från januari 2024, se bilaga C.

En ökning av utnyttjandegraden medförde dock ett behov av åtgärder på den allmänna dagvattenanläggningen (i enlighet med upprättad dagvattenutredning). Detta skulle kräva att kommunen (genom VA-huvudmannen) utförde åtgärderna med finansiering genom exploateringsbidrag med stöd av ett exploateringsavtal mellan parterna. Ett utkast till exploateringsavtal upprättades som baserades på samrådsförslaget.



Exploatören har efter samrådet bedömt att nyttan av en ökad utnyttjandegrad inte står i relation till kostnaderna (det vill säga det bedömda exploateringsbidraget för åtgärder på dagvattenanläggningen) varför den delen av planändringen utgår. Det innebär att de tänkta expansionsplanerna för verksamheten inte kan realiseras fullt ut med stöd av planändringen. Kommunen bedömer inte att en ytterligare planändring för området kommer kunna prioriteras inom den tidshorisont som intressenten förmedlat i samband med planansökan, vilket Exploatören är införstådd med.

Efter granskning har detta, reviderade Exploateringsavtal tagits fram baserat på antagandehandlingen av planändringen. Eftersom antagandehandlingen av planändringen inte föranleder behov av åtgärder på den allmänna dagvattenanläggningen, har tidigare avtalstext kopplat till exploateringsbidrag strukits från detta exploateringsavtal.

Till grund för detta avtal gäller förslag till detaljplan (antagandehandling) för Ändring av Detaljplan i Mjölby, Stadsplan för del av STG 1633 (område mellan väg E4 och Vetagatan) [Kv. Floretten], daterad 20 - - .

Med nedanstående begrepp i detta avtal avses:

<i>detaljplanen</i>	Ändring av Detaljplan i Mjölby, Stadsplan för del av STG 1633 (område mellan väg E4 och Vetagatan) [Kv. Floretten]
<i>exploateringsområdet</i>	Område som motsvarar fastigheten Mjölby Floretten 11, planlagd som kvartersmark inom <i>detaljplanen</i> , se bilaga B.
<i>projektet</i>	Detaljplanläggningen och exploateringen av <i>exploateringsområdet</i> .
<i>part/parterna</i>	Någon av <i>Kommunen</i> eller <i>Exploatören</i> eller båda tillsammans.

3. Handlingar

Till avtalet bifogas följande handlingar:

Bilaga A Plankarta tillhörande förslag till *Detaljplanen*, antagandehandling daterad 20 - - .

Bilaga B Exploateringsområdet (Fastigheten Mjölby Floretten 11).

Bilaga C Exploatörens expansionsplan inom Exploateringsområdet

4. Avtalets giltighet

Detta avtal gäller under förutsättning

dels Samhällsbyggnadsnämnden antar *Detaljplanen*, i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget, se bilaga A, genom beslut som senare vinner laga kraft

dels Kommunstyrelsen godkänner detta Exploateringsavtal genom beslut som senare vinner laga kraft,



Om så inte sker är detta avtal i sin helhet förfallet.

Om avtalet förfaller gäller ingen ersättningsskyldighet för någondera parten. Kostnadsansvar och betalningsskyldighet för Exploatören enligt tecknat plansavtal kvarstår dock.

5. Lantmäteriförrättningar

5.1 Fastighetsbildning

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta all erforderlig fastighetsbildning inom exploateringsområdet med anledning av genomförandet av Detaljplanen.

5.2 Gemensamhetsanläggningar på kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar bildande samt anläggande och drift av nödvändiga gemensamhetsanläggningar.

6. Tidplan för exploatering

Exploatören planerar att expandera sin verksamhet genom uppförandet av en ny byggnad "Site B" inom Exploateringsområdet, se expansionsplan från 2024, bilaga C. (Detaljplanen bedöms dock inte generera tillräckligt med byggrätt inom Exploateringsområdet för att möjliggöra uppförandet av Exploatörens tidigare planer på en ytterligare en byggnad "Site C", se punkt 2 Bakgrund.)

Preliminär tidplan för uppförande av "Site B"

Detaljplan laga kraft: tidigast kvartal 2 2025

Byggtid "Site B" inom exploateringsområdet: 20 – 20

Vid överklagande av detaljplan och/eller bygglov kommer den preliminära tidplanen att förskjutas. Bygglovsprocessen är en separat myndighetsprocess som prövas särskilt enligt gällande lag vid varje givet tillfälle och ett beviljande av Exploatörens framtida bygglovsansökan garanteras inte i och med detta avtal.

Om någon part ser att en avvikelse sker, eller riskerar att ske, mot de genomförandetider som är redovisade i detta avtal ska den andra parten utan dröjsmål informeras om detta. (Detaljplanen medför ingen utbyggnad av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap eller allmänna anläggningar i övrigt. Kommunen har därför ingen del i tidplanen för exploateringen.)

7. Exploatörens bygg- och anläggningsskyldighet, villkor under byggtiden m.m.

7.1 Byggnation

Exploatören förbinder sig att inom Exploateringsområdet uppföra bebyggelse och anläggningar i överensstämmelse med detaljplan och bygglov.



Exploatören ansvarar för att utbyggnaden inom Exploateringsområdet utförs på ett sådant sätt att det under byggtiden inte uppstår något hinder i att trafikera kvarter svägen Florettgatan eller för befintliga verksamheter och fastighetsägare inom kvarteret Floretten att få åtkomst till sina fastigheter. Fastigheterna Mjölby Floretten 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10 (och 11) har samtliga officialservitut som ger rätt att använda väg över fastigheten Mjölby Mjöby 40:1 (inom Florettgatan). Se vidare punkt 7.5-7.7 med flera.

Allmänt om byggnation på kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar alla åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark inom Exploateringsområdet, såsom att ansöka om nödvändiga tillstånd, utföra markförstärkning, verkställa marksanering, iordningställa parkeringsplatser, vidta bullerdämpande åtgärder, arkeologisk utredning, projektering och uppförande av byggnader och andra anläggningar med mera. .

7.2 Parkering

Exploatören ska följa kommunens vid varje tillfälle gällande policys, riktlinjer och övriga styrande dokument och regler för parkering. Inom Exploateringsområdet ska parkering anläggas i enlighet med Detaljplanens plankarta och planbeskrivning.

7.3 Dagvatten

Exploatören ska följa kommunens vid varje tillfälle gällande policys, riktlinjer och övriga styrande dokument och regler för dagvattenhantering.

Kommunen, i egenskap av huvudman för det allmänna dagvattennätet, ansvarar för att fördröjning och rening av dagvatten inom verksamhetsområde för dagvatten. Se punkt 7.15 Anslutnings- och anläggningsavgift nedan.

7.4 Ledningar

Exploatören bekostar den ledningsomläggning av befintliga ledningar som är nödvändig till följd av exploateringen inklusive eventuella förrättningskostnader. Exploatören ansvarar för alla kontakter med ledningsägare och för att avtal upprättas inför eventuell flytt av ledningar.

Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden. Exploatörens schaktnings- och spontningsarbeten ska utföras så att befintliga allmänna el-, VA-, fjärrvärme-, tele- och optoledningar inte skadas. Exploatören ansvarar på egen bekostnad för de eventuella skador som exploateringen förorsakar på befintliga ledningar.

Exploatören får inte lägga sina ledningar på kommunal mark.

I det fall allmänna ledningar behöver dras över Exploatörens mark upplåter Exploatören utan ersättning ledningsrätt alternativt fastighetsbildningsservitut till förmån för Mjölby kommun eller av Kommunen hel- eller delägda bolag i kommunkoncernen avseende rätt att nedlägga, bibehålla och underhålla allmänna ledningar. Ledningsägarna ansöker om ledningsrättsförrättning



alternativt upplåtelse av fastighetsbildningsservitut. Ledningsrättsförrättningen bekostas av ledningsägarna.

7.5 Anslutning mot allmän plats och kommunägd väg på kvartersmark
Kvartersvägen Florettgatan (del av fastigheten Mjölby Mjölby 40:1) ägs och förvaltas idag av kommunen. Vad som sägs om allmän plats i punkt 7.5 gäller även för Florettgatan.

Gränsen mellan kvartersmark och allmän plats ska respekteras under byggtiden. Markanslutningar mot allmän plats ska ske till gällande/planerad marknivå inom allmän plats.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av anslutnings- och återställandearbeten som behöver göras på intilliggande fastigheter (inklusive Florettgatan) som en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten. För anslutnings- och återställandearbeten beträffande Florettgatan, ska Exploatören låta Kommunen granska och godkänna bygghandlingar och anläggningsarbeten innan dessa påbörjas. Besiktning och dokumentering av anläggningsarbetena/återställandet ska ske enligt punkt 7.6.

(Skisserad anslutning mot Florettgatan enligt bilaga C behöver åtgärdas så att Exploateringsområdets anslutning till Florettgatan görs betydligt smalare. Slutlig utformning behöver godkännas av kommunen enligt ovan.)

7.6 Ansvar för skador och renhållning under byggtiden

Kvartersvägen Florettgatan (del av fastigheten Mjölby Mjölby 40:1) ägs och förvaltas idag av kommunen. Vad som sägs om allmän plats i punkt 7.6 gäller även för Florettgatan.

Innan anläggnings- och byggnadsarbeten, som åsyftas i punkt 7.5, påbörjas ska Exploatören kontakta Kommunen genom Samhällsbyggnadsförvaltningens avdelning Gata-Park för dokumentering av Kommunens angränsande mark och andra angränsande allmänna anläggningars skick innan byggstart. Underlåtenhet att kalla till besiktning ger Kommunen tolkningsföreträde avseende bedömning om skada funnits innan byggstart.

Exploatören ska vidta förebyggande åtgärder för att säkerställa att Kommunens mark eller andra allmänna anläggningar inte skadas.

Exploatören ansvarar för eventuella skador på Kommunens mark eller andra allmänna anläggningar i anslutning till Exploateringsområdet, orsakade av Exploatörens grundläggning, sprängning, pålning, byggtrafik eller övrig byggnation. Eventuella skador anmäls omedelbart till Kommunen genom Samhällsbyggnadsförvaltningens avdelning Gata-Park för besiktning. Om Exploatören inte efter begäran från Kommunen inom skälig tid åtgärdar skadan på Kommunens mark eller andra allmänna anläggningar, har Kommunen rätt att på Exploatörens bekostnad åtgärda skadan. Vid skador på träd utgår vite enligt Alnarpsmodellen 2.2. (som omfattar ersättning för skador på såväl trädkrona och stam som skador på rötter genom grävning och kompaktering.)

Exploatören ska vidta åtgärder för att förebygga och fortlöpande renhålla Kommunens mark och andra allmänna anläggningar till följd av byggnation inom Exploateringsområdet. Nedsmutsning förhindrar normal funktion för gator, vägar, dagvattenanläggningar och andra allmänna anläggningar vilket kan leda till förhöjda driftkostnader eller bestående skador på anläggningarna. Om Exploatören inte, efter begäran från Kommunen, omgående åtgärder nedsmutsning, har Kommunen rätt att på Exploatörens bekostnad genomföra renhållningsåtgärder.

Vid byggnation i öppen terräng finns risk att byggmaterial och avfall blåser iväg. Fastighetsägaren ska stävja detta genom goda rutiner i materialhantering, stängsel och regelbunden skräpplockning.

När byggnationen är färdigställd kallar Exploatören Kommunen genom Samhällsbyggnadsförvaltningens avdelning Gata-Park för besiktning av Kommunens angränsande mark och andra angränsande allmänna anläggningars skick.

7.7 Byggtrafik

Kvarterstvågen Florettgatan (del av fastigheten Mjölby Mjölby 40:1) ägs och förvaltas idag av kommunen. Vad som sägs om allmän plats i punkt 7.7 gäller även för Florettgatan.

Byggtrafik till och från Exploateringsområdet ska ske så att störningar minimeras. Om trafikavstängning är aktuell ska särskild överenskommelse träffas med Samhällsbyggnadsförvaltningens avdelning Gata-Park. Exploatören ska särskilt redovisa trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar nyttjande av allmän plats. Hänsyn ska tas till säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk, busshållplatser m.m. under byggtiden.

Exploatören ansvarar för och bekostar upprättande av trafikanordningsplaner (TA-plan) samt säkerställer att dessa görs i god tid innan avstängning. Ansökan om TA-plan görs till Samhällsbyggnadsförvaltningens avdelning Gata-Park.

7.8 Nyttjande av kommunal mark och allmän plats under byggtid

Kommunen upplåter inte kommunal allmän plats eller mark i övrigt som upplagsplats för schaktmassor eller som parkering utan tillstånd. Exploatören ansöker hos Polismyndigheten om användning av offentlig plats. Kommunen (genom Samhällsbyggnadsförvaltningens avdelning Gata-Park) är remissinstans till Polismyndigheten om tillfällig upplåtelse av allmän plats för annat ändamål, t.ex. som upplagsplats för byggmaterial, spontning, uppställning av bodar eller dylikt.

Exploatören ansvarar för att ansöka om markupplåtelsestillstånd hos polisen samt i förekommande fall ansöka om trafikanordningsplan och grävningstillstånd hos Kommunen.

7.9 Masshantering

Exploatören ansvarar för och bekostar transport av eventuella överskottsmassor från Exploateringsområdet till lämplig deponi eller annan lämplig plats.



Kommunen tillhandahåller ingen anläggning för överskottsmassor. Se vidare punkt 7.10.

7.10 Grundläggning och Markföreningar

Exploatören har låtit utföra markundersökningar inom Exploateringsområdet (fastigheten Mjölby Floretten 11). Av markundersökningarna framgår att det förekommer markföreningar inom Exploateringsområdet. Stora delar av de obebyggda delarna av Exploateringsområdet består av mark som först schaktats ut och sedan återfyllts. I de återfyllda delarna finns risk för sättningar vid byggnation, vilket ställer särskilda krav på grundläggning. Exploatören är medveten om förutsättningarna och har kostnadsansvaret för erforderliga kompletterande och fördjupade markundersökningar.

Exploatören är medveten om att markens beskaffenhet kan innebära att byggnation kan kräva pålning, uppfyllnad, förbelastning, grundförstärkning, sprängning, radonsäkert byggande eller liknande åtgärder. Någon ersättning från Kommunen för ovanstående eller liknande åtgärder utgår inte.

Exploatören har kostnadsansvaret för de åtgärder och den sanering av markföreningar som erfordras för genomförande av Detaljplanen, eller som Exploatören i övrigt är skyldig att åtgärda enligt lag. Åtgärder för avhjälpande ska ske i enlighet med berörd tillsynsmyndighets krav (Mjölby kommun, Miljökontoret).

Enligt 28 § i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, är det förbjudet att påbörja en efterbehandlingsåtgärd utan att anmälan till miljönämnden har gjorts.

En anmälan om avhjälpandeåtgärd inom Exploateringsområdet är gjord och det finns ett beslut med försiktighetsåtgärder som ska följas (Dnr 2023:489, beslut § 77/2023). Vid avslutad åtgärd skall en rapport lämnas in till miljökontoret.

7.11 Fornlämningar

Exploateringsområdet inrymmer inga kända fornlämningar. Om fornlämningar påträffas i samband med utbyggnad av kvartersmark ansvarar Exploatören för anmälan till länsstyrelsen och bekostar de åtgärder som de kan kräva.

Om det vid byggnadsarbetenas påbörjande skulle påträffas föremål som enligt kulturmiljölagen innebär att arbetet ska stoppas och länsstyrelsen kontaktas för vidare åtgärder har Kommunen inget ansvar för de kostnader som kan uppkomma.

Enligt kulturminneslagen är det förbjudet att utan tillstånd från länsstyrelsen rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. I områden där det finns kända förekomster av fornlämningar kan ingrepp i fornlämningarna och kostnader för exploateringen belysas redan under planprocessen, men även oväntade fornlämningar kan påträffas.



7.12 Avfallshantering

Exploatören ska följa kommunens vid varje tillfälle gällande avfallsföreskrifter, policys, riktlinjer och övriga styrande dokument och regler för avfallshantering.

Vägar på kvartersmark och inom fastigheter ska anläggas så att de är farbara med sedvanliga avfallsfordon fram till avfallsutrymmen. Vidare ska det finnas tillräcklig yta i anslutning till avfallsutrymme för att vända avfallsfordon.

7.13 Samordning

Byggnation inom Exploateringsområdet behöver samordnas med övrig byggnation inom Detaljplanen.

7.14 Bygg- och miljönämndens avgifter

Detta avtal reglerar inte avgifter för anmälan eller bygglov enligt Kommunens plan- och bygglovstaxa.

Kostnaden för prövningen av Detaljplanen regleras i planavtal från 2024-03-28. Därmed ska ingen planavgift erläggas i samband med kommande anmälan eller bygglov.

7.15 Anslutnings- och anläggningsavgifter

Det åligger Exploatören att ansöka om anslutningar samt bekosta anslutnings- och anläggningsavgifter för VA, el, fjärrvärme etc. enligt gällande taxor och avgifter.

8. Informationsplikt

Det är Exploatörens ansvar att informera anlitade arkitekter, konsulter, entreprenörer, den på byggarbetsplatsen verksamma personalen med flera om Detaljplans och detta avtals bestämmelser.

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar om pågående byggnadsarbeten och andra arbeten som har samband med genomförandet av Detaljplanen. Det ska därför finnas en skylt om pågående arbeten när arbeten utförs.

9. Överlåtelse av avtal

Exploatören får efter Kommunens skriftliga medgivande frånträda hela eller delar av detta avtal genom att överlåta tillämpliga delar på den nya ägaren. Nytt/nya exploateringsavtal ska i sådant fall upprättas. Exploateringsavtalet får inte överlåtas på annan part utan Kommunens skriftliga medgivande. Även efter att hela eller del av *exploateringsområdet* har övergått till ny ägare ansvarar den överlåtande Exploatören för att en exploatering av *exploateringsområdet* genomförs i enlighet med vad Exploatören har åtagit sig i detta exploateringsavtal.



10. Tvist

Tvist mellan Kommunen och Exploatören som gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav *parterna* tagit var sitt.

Kommunens underskrift

Mjölby 2025 - ... - ...

För Mjölby kommun
i enlighet med giltig behörighets-
handling

Cecilia Burenby
Kommunstyrelsens ordförande

Andreas Capilla
Kommundirektör

Exploatörens underskrift

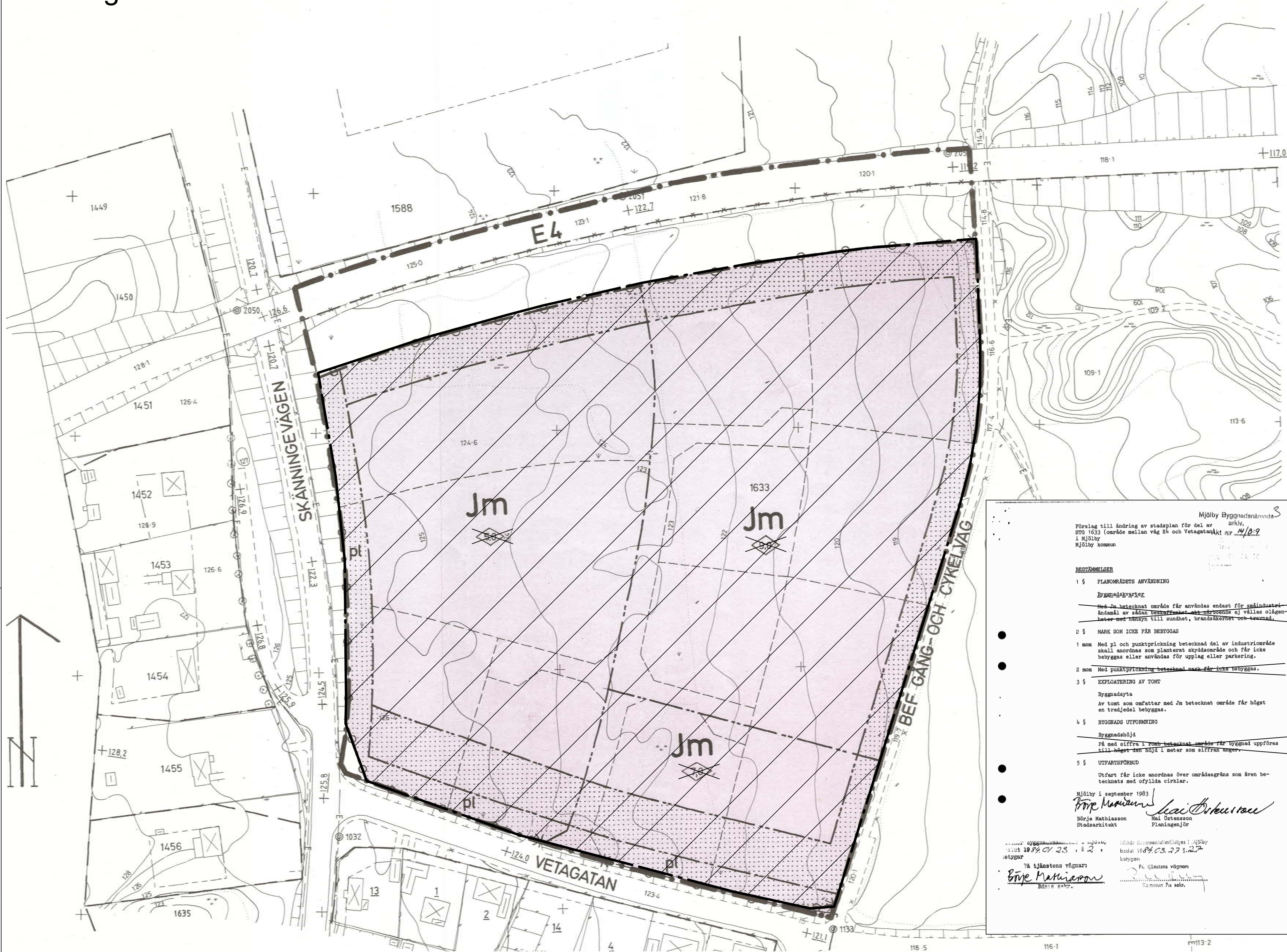
Mjölby 2025 - ... - ...

För Cenova AB
i enlighet med giltig behörighets-
handling

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Bilaga A Plankarta



FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV
STADSPLAN FÖR DEL AV
STG 1633
(OMRÅDE MELLAN VÄG E4 OCH
VETAGATAN)
I MJÖLBY
MJÖLBY KOMMUN

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I SEPTEMBER 1980 AV MÄTNINGSKONTORET
STADSPLANEKARTAN UPPRÄTTAD I SEPTEMBER 1983 AV STADSARKITEKTKONTORET

Börje Mathiasson
BÖRJE MATHIASSEN
STADSARKITEKT
Mai ÖstenSSon
MAI ÖSTENSSON
PLANINGENJÖR

BETECKNINGAR
GRUNDKARTA

- FASTIGHETSGRÄNS
- BYGGNADER
- NIVÅKURVOR

STADSPLANEKARTA

- A. GRÄNSBETECKNINGAR
- STADSPLANEGRÄNS
 - GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
 - GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
 - OMRÅDESGRÄNS
 - BESTÄMMELSEGRÄNS
- B. OMRÅDESBETECKNINGAR
- ALLMÄN PLATS
- GATA
- BYGGNADSKVARTER
- SMÅINDUSTRI
- C. ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS
- MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS
 - SKYDDSBÄLTE
 - GÄLLANDE GATUHÖJD
 - BYGGNADSHÖJD
 - UTFARTSFÖRBUD. TVÄRSTRECK MED PIL MARKERAR
 - FÖRBUDETS SLUT
- D. ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR
- ILLUSTRATIONSLINJER

BESTÄMMELSER SOM UPPHÖR ATT GÄLLA

PLANÄNDRINGENS AVGRÄNSNING



Gränslinje och områdesmarkering
för planändringen

Byggnadskvarter

Med Jm betecknat område får användas endast för småindustri-
ändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägen-
heter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

2 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § EXPLOATERING AV TOMT

Byggnadsyta

Av tomt som omfattar med Jm betecknat område får högst
en tredjedel bebyggas.

4 § BYGGNADS UTFORMNING

Byggnadshöjd

På med siffror i romb betecknat område får byggnad uppföras
till högst den höjd i meter som siffran anger.

BESTÄMMELSER SOM LAGTS TILL PLANEN

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål och mindre tekniska anläggningar
av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och
trevnad.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas. Mindre tekniska anläggningar får dock
uppföras/anläggas.

Höjd på byggnadsverk

Högsta byggnadshöjd är 9,0 m.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Utökad lovplikt

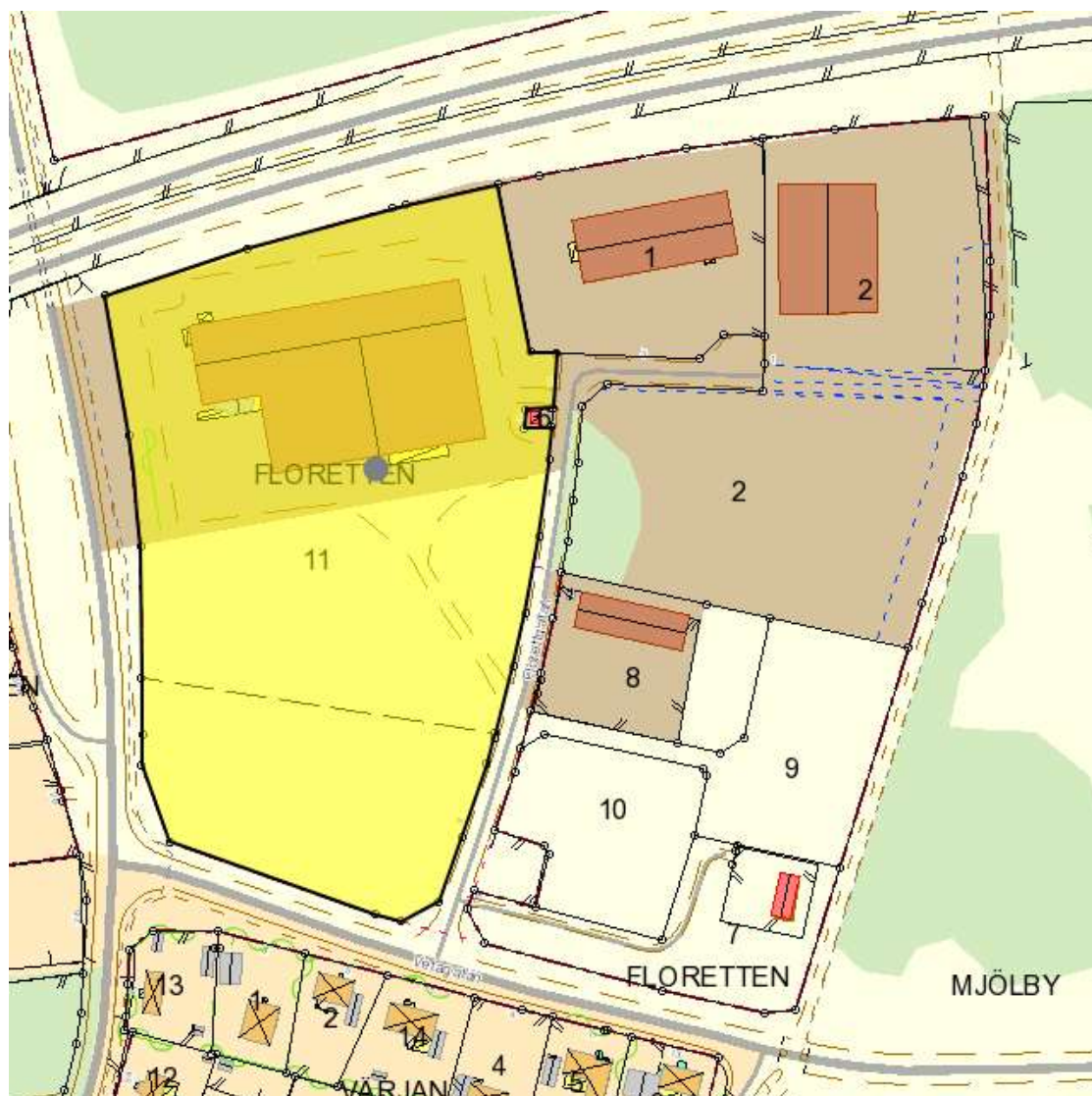
Inom med "pl" betecknat egenskapsområde krävs marklov för fällning av träd med stamdiameter
överskridande 20 cm i brösthöjd. Fällt träd ska ersättas genom återplantering inom egenskapsområdet.

ANTAGANDEHANDLING

	LAGA KRAFT
Ändring av Detaljplan i Mjölby för kv. Floretten (stadsplan för del av STG 1633)	ANTAGEN AV
	GRANSKNINGSTID 2025-01-31 - 2025-02-23
	SAMRÅDSTID 2024-04-16 - 2024-05-15
	Upprättad: 2025-03-03
	Reviderad:
Magnus Hultegård, Planarkitekt Stadsbyggnadskontoret	Plan nr. C 89a

0 10 20 30 40 50 100 m Skala 1:1000 (A1)

BILAGA B EXPLOATERINGSOMRÅDET



Tillhör Exploateringsavtal för Ändring av Detaljplan i Mjölby, Stadsplan för del av STG 1633 (område mellan väg E4 och Vetagatan) [Kv. Floretten], 2025- -

Innehåll/Content	Dok. Nr./Doc. No.	Revision
Expansionsplaner	00018-1709	N/A
Upprättat av/Issued by	Datum/Date	
Emma Boman	2024-01-17	

Fastighetsutvecklingsprojekt Cenova 333 startade 2020 för att på ett proaktivt sätt analysera och förbereda verksamheten för den uppdaterade ambitionen med ökad tillväxt.

Nuvarande byggnad har anpassats och effektiviserats men allt eftersom tid har gått har det blivit mer tydligt att Cenova är i behov av en ny fastighet. Flertalet aktiviteter har pågått för att kunna genomföra detta: sammanslagning av tomter, markprover, beställning av nybyggnadskarta och framtagandet av diverse ritningar och nu senast en förfrågan inskickad om ändring av detaljplan. Cenova's expansionsplan förutsätter att det byggs en ny lokal på samma fastighet, dels för att skapa redundans och riskminimera men det är även nödvändigt för oss att ha nära tillgång till befintlig byggnad. Det krävs för att skapa en kostnadseffektiv och hållbar verksamhet.



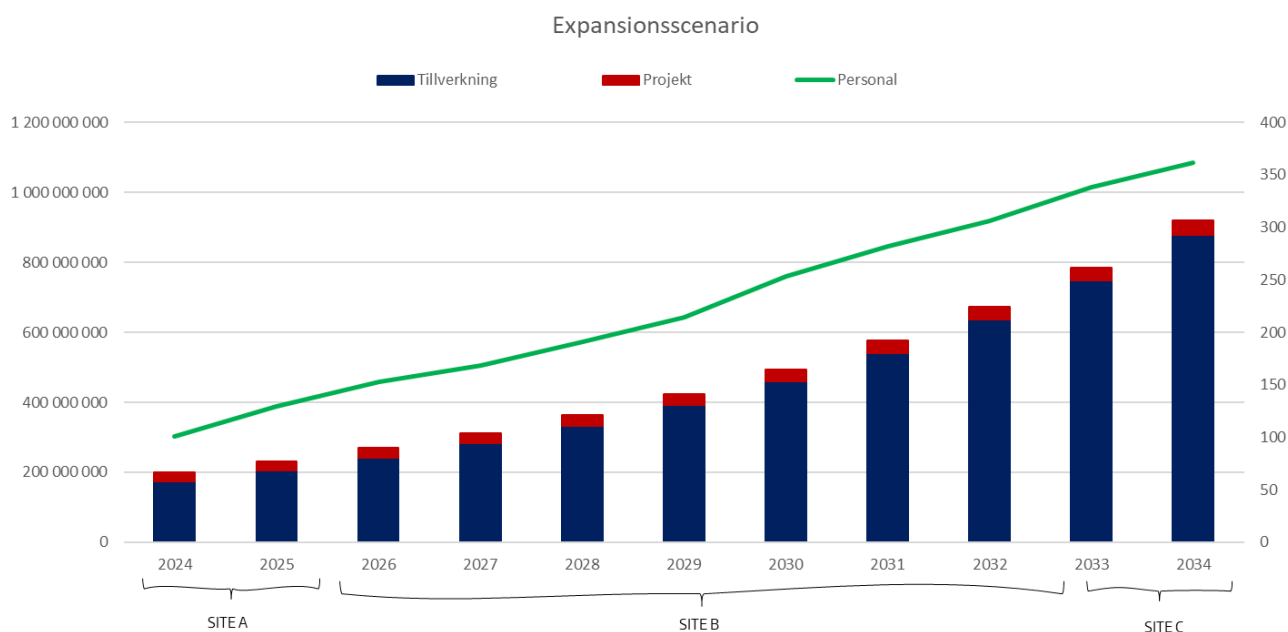
Bild 1. Visualisering över ett framtida Cenova

Cenova's kärnverksamhet är tillverkning av produkter i renrum, det är där vi idag har ca 80 st av våra anställda som arbetar produktionsnära med montering av produkter till medicinteknik, läkemedel och livsmedel.

Tillväxt inom vår bransch skapas främst genom nya utvecklingsprojekt som de senaste 4 åren varit i fokus. Cenova vinner kontinuerligt nya projekt men har även en stadig kundbas med volymer som växer. Det som dock gör det lite utmanande är att från genomfört utvecklingsprojekt tar det oftast ett antal år innan det visar sig i omsättning för verksamheten. Fördelen är att det finns tid till anpassning. För närvarande är tillväxt av utvecklingsförmåga en begränsande faktor men kommer stadigt byggas på vilket gör att vi ser en stor potential till tillväxt på sikt.

Se Figur 1 Expansionsscenario, sid 2.

I den nya byggnaden, Site B, kommer de flesta tjänstemän samlokaliseras. Det kommer även att finnas lager och produktionsytor. För att skapa en kostnadseffektiv och hållbar produktionsmiljö krävs det att renrummen är i två plan vilket nuvarande detaljplan inte tillåter. Samlokalisering av kontorsplatser innebär en ökad kapacitet även för befintlig byggnad.



Figur 1 Expansionsscenario

Den väntade expansionen ställer höga krav på Cenova som arbetsgivare, vi behöver kunna erbjuda nya och befintliga anställda en attraktiv och inspirerande miljö, vilket en nybyggnation kommer att innebära.

Vi ser att efterfrågan av en tillverkare som Cenova är stor i branschen. För att redan nu vara proaktiva och hållbara i våra framtidsplaner säkerställer vi i samband med byggnation av Site B att det kommer finnas möjlighet till att bygga Site C, som främst är tilltänkt för produktion.

Cenova har de senaste 10 åren haft en stadig tillväxt men ser nu en ökad takt och behöver i närtid anpassa förmågan. För att möjliggöra detta krävs en exekvering under början av 2025.

