



Planbeskrivning

Detailplan i Mjölby

för del av Hulje 8:1 m. fl.
(Hulje östra verksamhetsområde)

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 A0 i skala 1:1000
- Planbeskrivning och behov av strategisk miljöbedömning (detta dokument)
- Baskarta
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundar sig på följande underlag:

- Geoteknik, Hulje Östra, Tyréns, 2020-07-09
- Kompletterande PFAS-utredning, Hulje Östra, Tyréns, 2020-07-07

Samrådet pågår till och med den 14 december 2020. Under samrådstiden finns handlingar tillgängliga på:

- Kommunens hemsida: www.mjolby.se/planer
- Stadshusets entré, Burensköldsvägen 11, Mjölby

Önskar ni få handlingar i pappersform ber vi er kontakta planhandläggaren som också kan svara på frågor om detaljplanen.

Marika Tano
telefon: 0142-859 62
e-post: marika.tano@mjolby.se

Synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen till Byggnads- och räddningsnämnden, 595 80 Mjölby eller byggnad@mjolby.se senast måndagen den 14 december 2020. Den som inte skriftligen framfört sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Fastighetsägare ombeds vänligen att meddela ev. hyresgäster om samrådet.

Detaljplaneprocess och tidplan

Detaljplanen tas fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900 med utökat förfarande. Planen befinner sig i samrådsskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.

Detailplan i Mjölby för del av Hulje 8:1 m.fl. (Hulje östra industriområde)
Samrådshandling



Sammanfattning

Planområdet är beläget i Hulje östra industriområde, ca 2,4 km från Mjölby centrum och avgränsas av riksväg 50, Omlastarevägen, Skogssjöområdet och befintliga verksamheter. Området är ca 16 ha stort. Inom planområdet står ett mindre antal byggnader tillhörande Räddningstjänsten och återvinningscentralen. Norra delen av planområdet som idag är obebyggt är utpekade som verksamhetsområdet i kommunens översiktsplan från 2011.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för etablering av ytterligare verksamheter inom området. I områdets nordligaste del möjliggörs för höglager eller annan verksamhet med en totalhöjd upp till 35 meter. I områdets södra och västra del är byggnadshöjden begränsad till 16 meter. Omlastarevägen breddas enligt planförslaget för att klara av en ökad mängd tung trafik. I områdets sydöstra del mot Skogssjöområdet planeras för en fördröjningsdamm för dagvatten inom naturmark.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap 11§, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4). Detaljplanen är till viss del förenlig med kommunens gällande översiktsplan.

Marika Tano

Planarkitekt

Innehåll

OM DETALJPLANEN	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	2
DETALJPLANENS HANDLINGAR	2
DETALJPLANEPROCESS OCH TIDPLAN	2
SAMMANFATTNING	4
BAKGRUND	6
PLANENS SYFTE OCH MÅL.....	6
PLANDATA.....	6
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	10
BEBYGGELSE.....	10
NATURMILJÖ.....	11
KULTURMILJÖ OCH ARKEOLOGI	14
OFFENTLIG OCH SOCIAL SERVICE	14
SOCIALA ASPEKTER	14
GATOR OCH TRAFIK.....	15
MILJÖ- OCH RISKFAKTORER	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	18
FORTSATT ARBETE	20
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	21
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	21
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	22
EKONOMISKA FRÅGOR	24
UNDERSÖKNING – BEHOV AV STRATEGISK	
MILJÖBEDÖMNING	25
VAD ÄR EN UNDERSÖKNING? VAD ÄR BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN?	25
SLUTSATS OCH STÄLLNINGSTAGANDE.....	25
MILJÖCHECKLISTA - GRUND TILL STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING.....	26
ÖVRIGT	34
REFERENSER.....	34
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	34
PLANKARTA	35
PLANBESTÄMMELSER	36

Bakgrund

Efterfrågan på ytor för verksamheter i Mjölby är stor och det finns därför behov av att planlägga mer verksamhetsmark. Dialog om exploatering pågår med flera intressenter, både privata och kommunala.

Markområdet norr om befintliga verksamheter i Hulje Östra industriområde är utpekat som verksamhetsområde i den aktuella översiktsplanen från 2011. Området består idag av verksamhetsmark och sandig naturmark, tidigare grustäkt som återställdes 2004.

Planens syfte och mål

Syftet med detaljplanen är att utveckla Hulje Östra industriområde med ytterligare industri och verksamhetsmark. Syftet är vidare att planlägga för utveckling av befintlig avfallsanläggning samt planlägga för en byggnadshöjd som möjliggör etablering av höglager.

Målet med detaljplanen är att tillgodose kommunens behov av verksamhetsmark i strategiska lägen, vilket möjliggör nyetableringar och utveckling av det lokala näringslivet. Planen bidrar på så sätt till att uppnå Mjölby kommuns mål om att ha ett näringslivsklimat bland de 25% bästa i landet.

Plandata

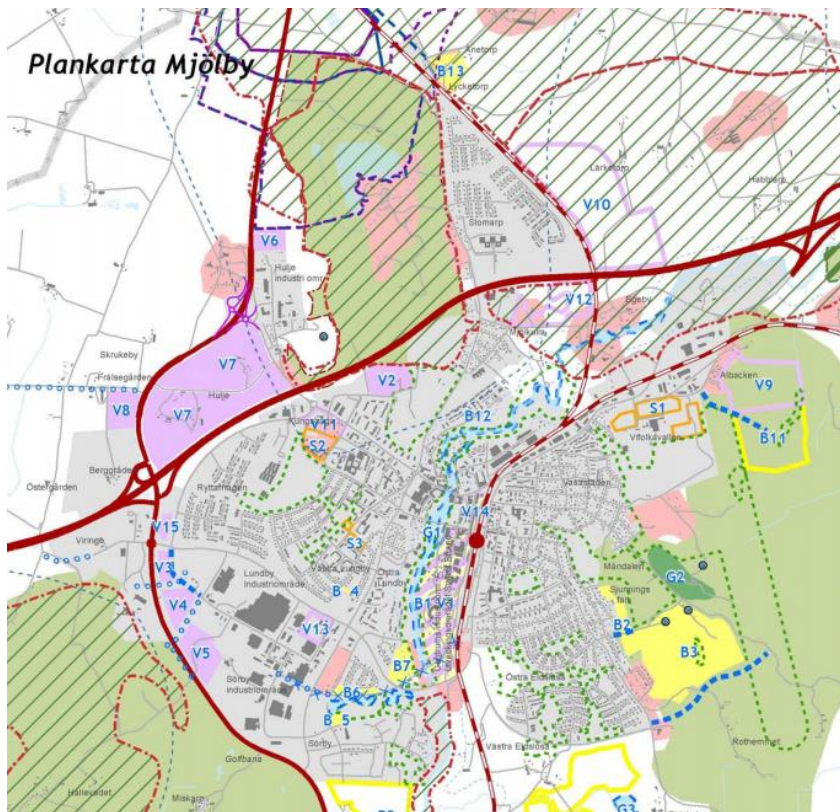
Planområdet är beläget i Hulje, ca 2,4 km från Mjölby centrum och avgränsas av riksväg 50, Omlastarevägen, Skogssjöområdet och befintliga verksamheter. Området är ca 16 ha stort. Planen omfattar del av fastigheterna Mjölby 40:4, Mjölby 42:1, Hulje 8:1, Hulje 8:23 samt fastigheterna Hulje 8:3, Omlastaren 4 och Omlastaren 12. Fastigheterna ägs av Mjölby kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Aktuellt område omfattas av *Översiktsplan för Mjölby kommun* från 2011 och är delvis markerat som område med föreslagen förändring till markanvändningen "Verksamheter", (Hulje nord - V6) och delvis markerat som område med pågående markanvändning med fastställda områden enligt Detaljplan(eller områdesbestämmelse). 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 kommunal teknisk drift och utökning av Räddningstjänsten övningsområde. Utredningsbehoven består av avvattnings och konsekvens för vattenskyddsområde norr om området, omforma marknivåer och skyddszoner gentemot rekreationsområde i norr och öster; anlägga skyddsvall mot naturmark och mot väg. Flytt av luftledning (MSE).



Figur 1. Utdrag från *Översiktsplan för Mjölby kommun* från 2011. Föreslagen markanvändning V6 utgör del av planområdet.

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

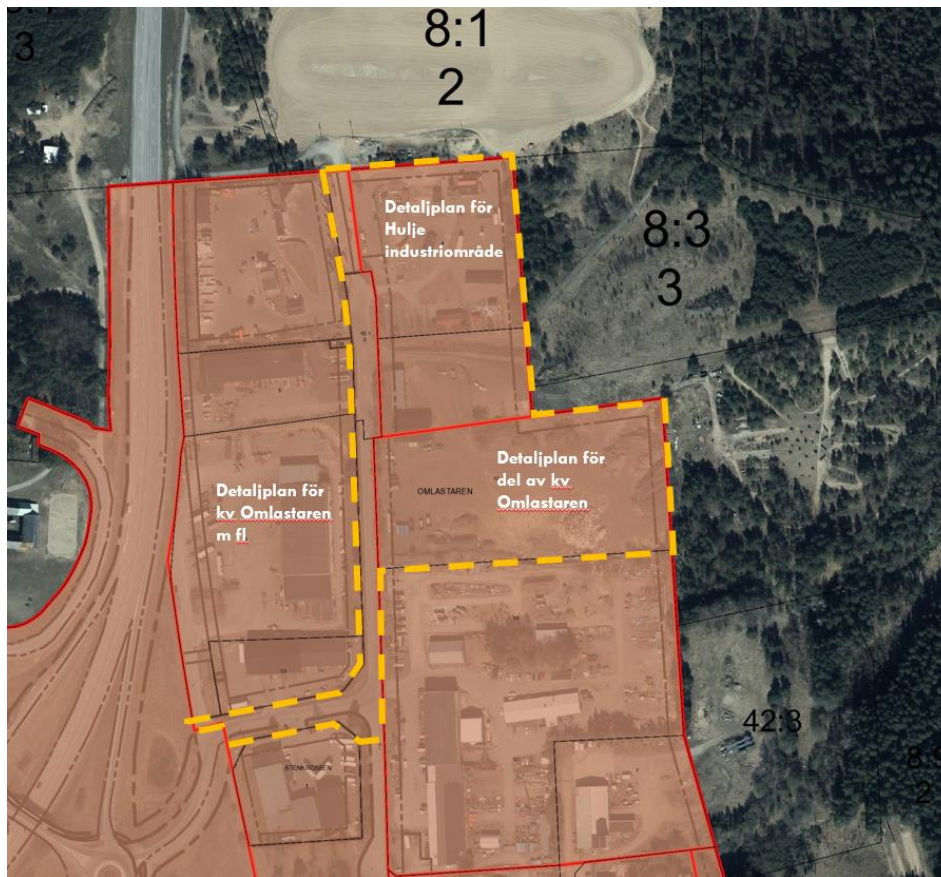
Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

Delar av området är sedan tidigare planlagt.

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.

Detaljplan för del av kv Omlastaren i Högby, laga kraft 1990. Markanvändningen är industri. Syftet med detaljplanen är att tillgodose betongindustrins utbyggnadsbehov.

Detaljplan för kv Omlastaren m fl, laga kraft 1997. Markanvändningen för ytan som ingår i detta planförslag är industrigata, i övrigt är huvudsakliga användningen industri. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utökning av fastigheten Omlastaren 3 på mark som tidigare utgjort del av riksväg 32 samt viss utökning av byggrätten på befintliga industrifastigheter.



Figur 2. Detaljplaner vid området markerade i rött. Berörda delar av gällande detaljplaner 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. Därefter beslutade Kommunstyrelsen 9 september 2020 att ge Byggnads- och räddningsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Hulje 8:1 m.fl. (Hulje östra verksamhetsområde).

En fördjupad översiktsplan för Mjölby håller i dagsläget på att tas fram och beräknas bli klar år 2021. Inriktningen är att området i Hulje östra fortsättningsvis kommer utgöra verksamhetsområde.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken

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

I 3 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 lufrum 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 omfattas också delvis av riksintresse för planerad ny sträckning av väg 50. Då väg 50 nu är utbyggd bedöms detaljplanen inte påverka riksintresset.

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. En bullerutredning kommer att göras för att säkerställa att planförslaget inte medför att kringliggande bostäder utsätts för buller som överskrider gällande riktvärden. Det ska också i kommande dagvattenutredning säkerställas att föreslagen detaljplan inte överskrider MKN för vatten.

Detaljplanens innebörd

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

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

Utanför planområdet i väster ligger Återvinningscentralens huvudanläggning och i söder finns en ytterligare verksamhetstomt med tillverkning och försäljning av fordons- och industrikomponenter. Det finns även 8 villor ca 230 meter från planområdets verksamhetsmark.

Ny bebyggelse

Planen tillåter ny bebyggelse för olika verksamheter och industri.

Kvartersmarken inom planområdet är reglerad med användningen J, industri. Inom användningen J ingår olika typer av ytkrävande verksamheter för produktion, lagring, partihandel och tekniska anläggningar. Befintliga verksamheter inom planområdet som återvinningscentral, avfallsanläggning och räddningstjänstens övningsfält inryms i användningen.

Byggnadshöjden är reglerad till högsta totalhöjd 35 meters nockhöjd i områdets nordöstra del och 16 meters nockhöjd i områdets södra och västra del. Höjderna är satta för att möjliggöra för verksamheterna som kan bli aktuella i området.

Fastighetsstorleken regleras inte i planen, för att ge flexibilitet inför framtida avstyckningar.

Utformning och gestaltning

Området ligger intill befintliga verksamheter som inte omfattas av särskilda utformningsbestämmelser. Delar av området är välexponerat från riksväg 50 och med föreslagen byggnadshöjd kan bebyggelsen bli synlig även från längre håll.

Höga byggnader utan skalreferenser (dörrar, fönster osv.) som t ex. lager med släta fasader upplevs ofta dominerande i landskapet. 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 med hjälp av skiftande kulör eller material.

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.

Naturmiljö

Befintliga förhållanden

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

Allmän plats

I områdets sydöstra del finns en lågpunkt där en dagvattenanläggning för fördröjning föreslås. Dagvattenläggningen ska dimensioneras för att kunna rymma ett 100-årsregn och de vattennivåer som följer. Dagvatten från tillkommande verksamhetstomter ska ledas och anslutas till anläggningen.

En dagvattenutredning ska inför granskning tas fram för att beskriva tillräcklig dimension för en dagvattenanläggning samt vilka krav som behöver ställas på rening för föreslagen markanvändning.

Kvartersmark

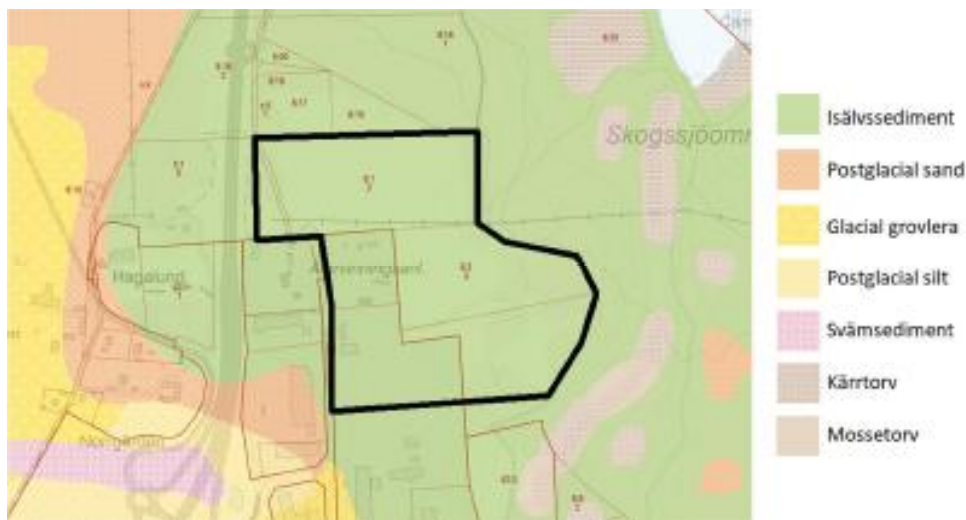
Befintliga träd och vegetation inom användningen N, Natur, och i omgivningen ska skyddas vid exploatering. Det innebär att markarbeten eller uppställning som innebär belastning på rötterna är förbjuden samt att bebyggelse inte får uppföras. Parkering eller upplag får inte heller anordnas.

Kraven på fördröjning och rening av dagvatten är under utredning. Resultatet av utredningen kan innebära att ytor inom kvartersmark måste sparas som icke hårdgjorda. Sådana ytor kan med fördel planteras för att addera grönska till dessa storskaliga miljöer som annars riskerar att bli enformiga.

Mark och geoteknik

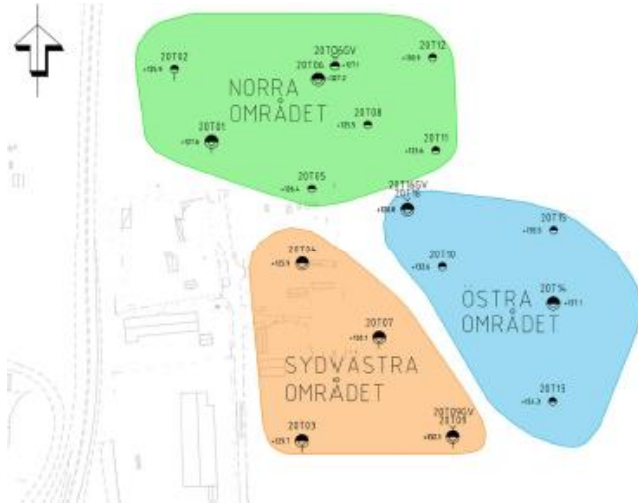
Marken inom området är relativt kuperad med nivåskillnader mellan mellan +120 och +140 m över havet. Befintliga marknivåer inom kvartersmark är mellan +120 och +135 m över havet

En geoteknisk utredning av jordlagerföljder, grundvattennivåer, stabilitetsförhållanden, radonhalter samt rekommendationer för grundläggning av byggnad och stabilitet har utförts av Tyréns (2020-07-09).



Figur 3. Utbredning av utredningsområde för genomförd geoteknisk undersökning markerad med svart på SGU:s jordartskarta. Källa: SGU

Enligt utredningen kan planområdet generaliseras i tre olika delområden som förklaras vidare nedan. De olika delområdena tyds enligt Figur 7. Överlag indikerar utredningen att den norra delen av planområdet har goda geotekniska förutsättningar för nybebyggelse, medans de östra och sydvästra delarna av området medför kostsammare anpassningar i form av olika typer av grundläggningar. Att planerad byggnation sträcker sig över samtliga tre delområden medför anpassningar i grundläggningen för att åstadkomma att skadliga sättningar och differentialsättningar inte uppstår.



Figur 4. Översiktsbild för det norra-, östra och sydvästra 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 ca 1 till 12 m under markytan och övergår sedan till fastare lagrad friktionsjord eller morän. Jordmäktigheten ökar österut inom delområdet där sondering har avslutats utan stopp vid ca 27 m under markytan vilket motsvarar ca +104. Västerut i området har stopp nåtts mot sten, block eller berg vid ca 1 m under markytan.

Grundläggning inom den norra delen av området kan sannolikt utföras med ytliggrundläggning för enklare byggnation med mindre laster. Ett höglager med en byggnadshöjd om 35 m bidrar dock med en hög belastning till marken där grundläggning med pålning sannolikt krävs för att undvika att skadliga sättningar uppstår. Normalt sett slås pålar till fast botten, s.k. spetsbärande pålar men med hänsyn till förväntat stora jorddjup öster ut inom delområdet rekommenderas friktionspålar för dessa delar. Inom delområdets västra delar förväntas dock små jorddjup där ytliggrundläggning sannolikt kan tillämpas.

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 ca 1,5 m under markytan. Väster i delområdet förekommer fyllning (borrpunkt 20T10 och 20T16). Skruvprovtagning har ej utförts i borrpunkt 20T10 vilken befinner sig

på en högre höjd, dock tolkas fyllningsmassor förekomma mellan ca 1,5 till 7 m där stor mäktighet finns i den högre höjden som ej tolkas naturligt avlagrad.

Sondering har avslutats utan att stopp erhållits vid ca 15 m under markytan vilket motsvarar ca +105.

Inom delar av området förekommer okontrollerad fyllning. Fyllningens innehåll är heterogent och dess egenskaper har ej kunnat fastställas. Befintlig fyllning ska därför schaktas ur inför grundläggning av byggnation och ersättas och packas enligt AMA Anläggning. 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. 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.

Sydvästra området

Jordlagerföljden i området tolkas som stor förekomst av fyllningsmassor med underliggande finare sediment såsom lera och silt. Fyllning förekommer på ett varierat djup ned till ca 0,5 till 4 m under markytan. 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 ca 3 till 4 m under markytan.

Stopp har erhållits mellan ca 4 till 15 m under markytan. Djupare sondering har enbart utförts i samband med installation av grundvattenrör ned till fast lagrad jord där sondering avslutades vid ca 17 m under markytan.

Lerans hållfasthetsegenskaper har ej utretts, dess egenskaper tordes dock inte vara särskilt sättningbenägen med hänsyn till uppmätt sonderingsmotstånd. Förekommande jordar har dock lägre relativ hållfasthet jämförelsevis med resterande delar av undersökningsområdet. Vid planerad byggnation med en byggnadshöjd om 15 m krävs sannolikt pålgrundläggning med spetsburna pålar.

Mätning av grundvattennivå har utförts och visar på en grundvattennivå på cirka +117 till +118 m. Förutsättningarna för naturlig infiltration är god inom planområdet 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 siltom förekommer i det sydvästra delområdet under befintlig fyllning.

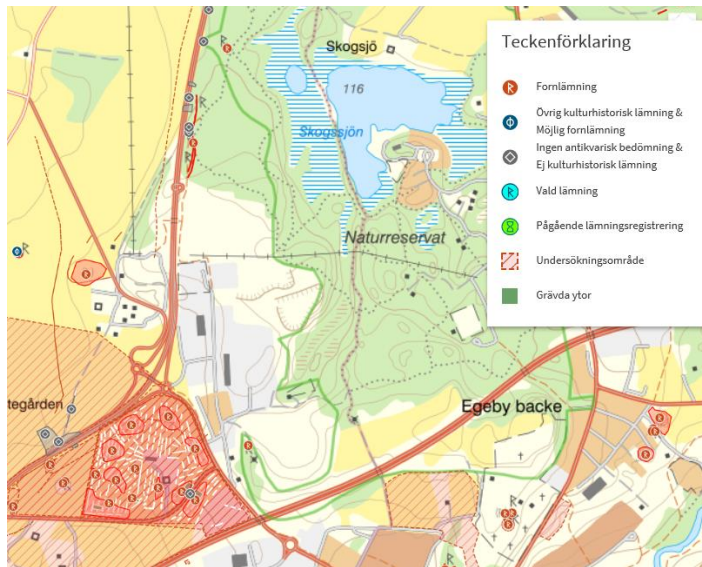
För att möjliggöra planerad byggnation kommer stora fyllningsmassor krävas för en plan yta vid grundläggning inom det östra delområdet. Objektspecifik undersökning krävs när byggnationens utformning är fastställd för att säkerställa stabilitet intill planerad byggnation.

En markrandomsättning har genomförts och inom området påträffades värden från lågrandommark till högrandommark. Nybyggnad som uppförs inom ett område med normalradonmark ska utföras som radonskyddande. Nybyggnad som uppförs inom ett område med högradonmark ska utföras som radonsäkra.

Kulturmiljö och arkeologi

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området. En arkeologisk bedömning har gjorts av Länsstyrelsen. Enligt bedömningen sker planläggningen i ett område med många fornlämningar. Arkeologiska utredningar i närområdet har också visat att många okända fornlämningar framkommer. Utifrån detta bedöms att en arkeologisk utredning etapp 1 behöver göras inför en detaljplan.



Figur 3. Kända fornlämningar och undersökningar i närområdet. Källa: Fornsök.

Offentlig och social service

I området finns Mjölbys återvinningscentral med inlämning av farligt avfall, elavfall, grovsopor och trädgårdsavfall. Därutöver tillåts inom användningarna verksamheter och industri som innefattar handel med skrymmande varor samt partihandel. Området ligger nära serviceutbudet i Mjölby centrum och Viringe.

Sociala aspekter

Området består till största del av verksamheter för industri och handel. Planområdet angränsar till Skogsjöområdets naturreservat som är ett välbesökt friluftss- och rekreationsområde. Det finns flera motionsspår och stigar för både fotgängare och cyklister som sträcker sig längs med utkanten av planområdet. Naturyrtorna inom planområdet är relativt otillgängliga. Planförslaget kan innebära att motionsspår behöver ledas om i samband med exploateringen.

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

Jämställdhet och mångfald

Planområdet ligger med goda förbindelser till centrala Mjölby, tågstationen och busscentralen för cyklister och dem som reser kollektivt. Transportvägarna är planerade för att fungera för en befolkning med olika förutsättningar att ta sig fram i staden.

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.

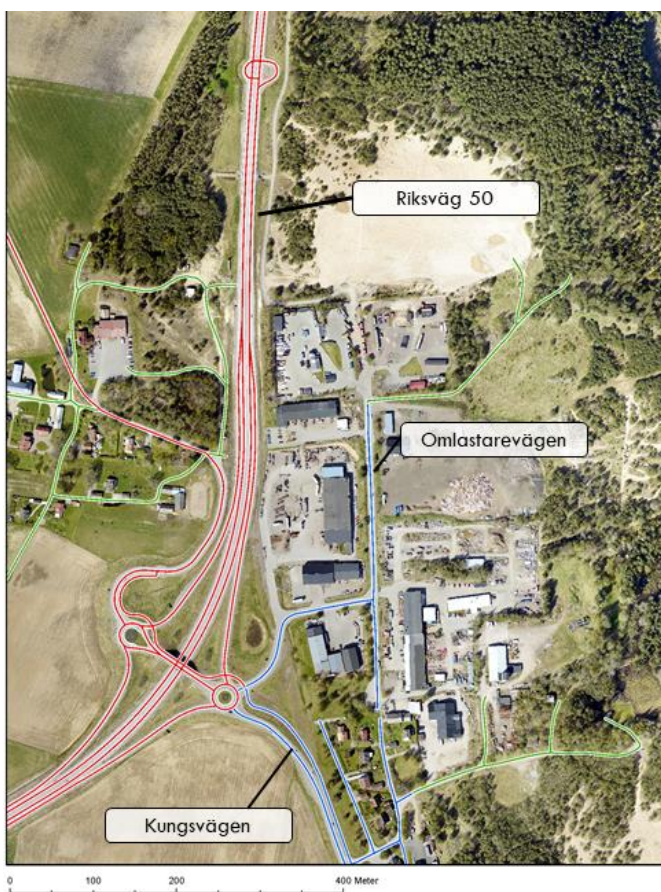
Trygghet

Verksamhetsområden kan riskera att bli otrygga platser, särskilt kvällstid när området inte är lika befolkat som dagtid. 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 och naturområden, så att platserna inte känns undanskymda.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Området är beläget direkt öst om riksväg 50 och ligger 2,2 km från på och avfart till E4. För biltrafik från E4, väg 50 och Mjölbys centrum angörs området från Kungsvägen. Hastigheten på Kungsvägen är reglerad till 60 km/tim. Från Kungsvägen leder Omlastarevägen via Hagalundsgatan till planområdet.



Figur 4. Befintliga omkringliggande vägar och gator. Gång- och cykelväg markerat med gult.

Röda prickar markerar busshållplatser. Statliga vägar markerade med rött, kommunala vägar och gator markerade med blått.

En trafikutredning ska tas fram för att beskriva trafiksituationen, beräknat antal fordon, vägnätets kapacitet samt eventuella åtgärder.

Gång- och cykeltrafik

Det finns gång- och cykelvägar längs Kungsvägen, från centrala Mjölby fram till Omlastarevägen. Från Kungsvägen går det att ta sig via Omlastarevägen eller Huljegatan-Omlastarevägen, dock finns det ingen separat 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 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 väster ut 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 nedan i Tabell 1. 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 för olika användningar inom området. Källa: Ramböll, 2019, med inspiration från Linköpings kommuns parkeringstal, från: parkering i planering och bygglov (2012)

Typ av användning	Cykelparkeringar, antal platser/1000 m ² BTA			
	För anställda:	För besökande:	Totalt:	Utrymmesbehov:
Industri	8	2	10	20 m ²
Kontor	16	2	18	36 m ²
Handel	5	18	23	46 m ²

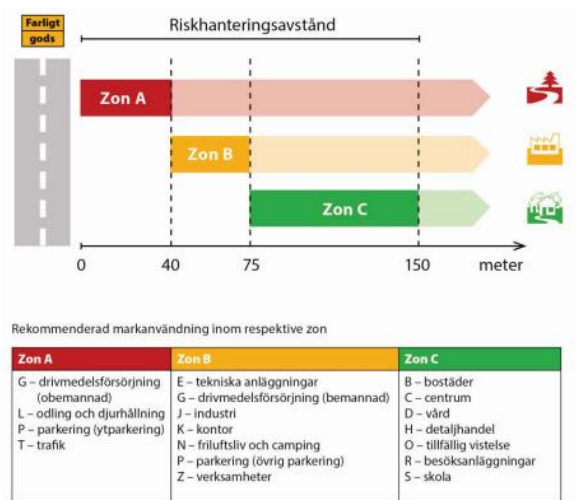
Typ av användning	Bilparkeringar, antal platser/1000 m ² BTA			
	För anställda:	För besökande:	Totalt:	Utrymmesbehov:
Industri	8	1	9	225 m ²
Kontor	8,5	1,5	10	250 m ²
Handel	4	18	22	550 m ²

Skydds- och riskhanteringszon

Utmed riksväg 50 finns en 50 respektive 30 meter bred skyddszon eller tillståndspliktig zon enligt Väglagen (1971:948), 47 §.

Även riskhanteringsavstånd ska tillgodoses i detaljplanen då det transporteras farligt gods på omgivande vägar. Länsstyrelsen i Stockholms län har utarbetat rekommendationer för skyddsavstånd vid bebyggelse i närhet av väg enligt figur nedan. Enligt riktlinjen rekommenderas ett bebyggelsefritt avstånd från vägtransportled för farligt gods på 40 meter, se bilden nedan.

Skydds- och riskhanteringszonerna har i planen reglerats med prickmark.



Figur 5. Riktlinjer för riskhanteringsavstånd till väg för farligt gods. Källa: Länsstyrelsen Stockholm, 2016.

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 ska tas fram.

Buller

Framtida verksamheters påverkan på yttre miljöer prövas genom tillstånd eller anmälan enligt miljöbalken. Befintliga bostäder söder om planområdet kan innebära begränsningar för verksamheterna.

Buller från den tillkommande trafiken i området kommer att utredas i granskningskedet.

Föroreningar

I Hulje Östra industriområde finns det kända markföroreningar samt potentiellt förorenade områden.

Kända markföroreningar i form av PFAS finns vid räddningstjänstens övningsfält där räddningstjänstens sedan början på 1990-talet genomfört släckningsövningar med bl.a. brandskum.

Potentiellt förorenade områden inom planområdet består av:
Återvinningscentralens avfallsdeponier med icke farligt och farligt avfall.
Anläggningen används som mellanlagring och sorteringsstation för avfall för betong- och cementindustrin.

Potentiellt förorenade områden utanför planområdet består av: Två fastigheter med verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel samt skrothantering och skrothandel samt verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel.



Figur 6. Potentiellt förorenade områden. Källa: Länsstyrelsen Östergötland, Östgötakartan, 2020.

Tyréns har på uppdrag av Mjölby kommun utfört miljötekniska markundersökningar för att beskriva och avgränsa föroreningarna från övningsfältet. Ytterligare utredningar behövs både för övningsfältet och resterande del av planområdet.

Innan markanvändningen inom det aktuella undersökningsområdet kan ändras/exploateras bör vidare utredning utföras för att avgöra vilka riskreducerande åtgärder som bör vidtas.

Klimatanpassning

Risken för ras och skred är enligt den geotekniska utredningen låg (Tyréns, 2020)

Föreslaget läge för dagvattenanläggning bör kunna ha stor möjlighet att samla vatten vid extremregn. Gatorna kan komma att fungera som sekundära avrinningsvägar. Risken för översvämning och stående vatten kommer att bedömas i kommande dagvattenutredning och eventuella skyddsbestämmelser förs in i planen i granskningsskedet.

Teknisk försörjning

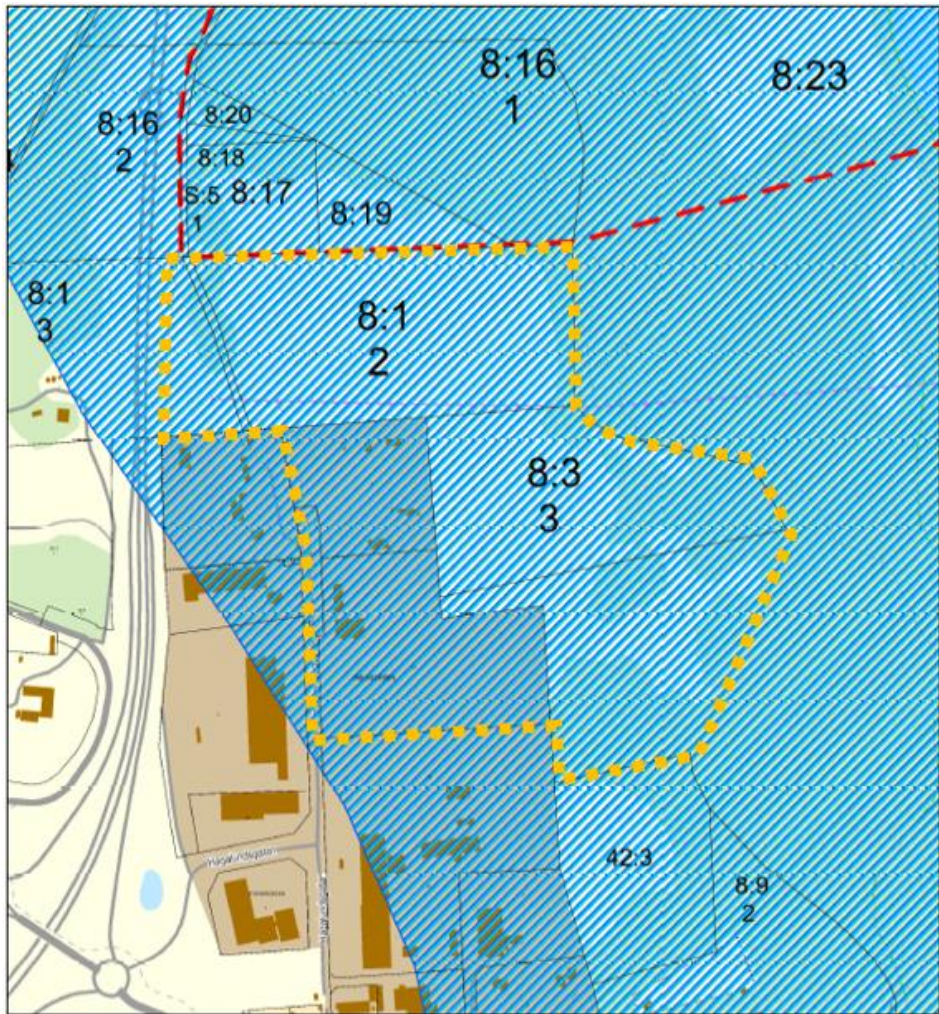
Vatten och avlopp

I området finns befintliga ledningar för dagvatten, spillvatten och dricksvatten. Området avses att anslutas till befintligt VA-nät. Befintliga ledningars läge,

ledningsnätets kapacitet, möjlighet till utbyggnad och begränsningar behöver utredas vidare och beskrivs i kommande granskningsförslag.

Dagvatten

En dagvattenutredning ska tas fram för området för att beskriva avrinning, hur dagvatten kan omhändertas samt påverkan på recipient, vattenskyddsområde och grundvattentäkt. Befintliga ledningars läge, ledningsnätets kapacitet, möjlighet till utbyggnad och begränsningar behöver utredas vidare och beskrivs i kommande granskningsförslag.



Teckenförklaring

- Fastigheter
- Beslutade vattenskyddsområden
 - Primär zon
 - Sekundär zon
 - Tertiär zon
- Grundvatten, VISS

Utskriftsdatum 2020-09-24

Skala 1:4 000

0 50 100 200 Meter

Figur 7. Planområdet angränsar till tertiär zon för vattenskyddsområde och ligger inom grundvattentäkt. Planområdet är markerat med orangestreckad linje.

Vatten till brandsläckning

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

Fjärrvärme/fjärrkyla

Fjärrvärme finns utbyggt öster om Kungsvägen och tillhandahålls av MSE. Befintliga ledningars läge, ledningsnätets kapacitet, möjlighet till utbyggnad och begränsningar behöver utredas vidare och beskrivs i kommande granskningsförslag.

EI

Befintliga ledningars läge, ledningsnätets kapacitet, möjlighet till utbyggnad och begränsningar behöver utredas vidare och beskrivs i kommande granskningsförslag.

Fiber

Befintliga ledningars läge, ledningsnätets kapacitet, möjlighet till utbyggnad och begränsningar behöver utredas vidare och beskrivs i kommande granskningsförslag.

Avfall

Gator och vändplaner dimensioneras så att angöring och hämtning kan ske på ett trafiksäkert sätt.

Fortsatt arbete

Under planens granskningskede ska ett antal utredningar utföras:

- Dagvattenutredning
- Dagvattenutredning MKN
- Arkeologisk undersökning, etapp 1
- Utredning av trafik
- Bullerutredning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Miljöteknisk markundersökning
- Naturvärdesinventering
- Fastigheter och rättigheter

Genomförande av detaljplanen

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för utökat förfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.



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 t.ex. 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 av dessa områden.

De allmänna ytor som anges i planen är:

- Gata Omlastarevägen & Hagalundsgatan
- Naturområde med dagvattendamm i områdets östra del

Kvartersmark

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

Detta kan inkludera:

- Iordningsställande av marker
- Härdgörande 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

Teknisk försörjning

Nätbolagen ansvarar för utbyggnad och skötsel av de allmänna ledningar som finns inom planområdet. Detta kan då ske med egen finansiering och/eller med kommunens finansiering.

Kommunen svarar för utbyggnad av ledningar för kommunalt vatten och avlopp samt dagvattenstråk inom området.

Inom kvartersmark svarar respektive fastighetsägare för matning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och fiber om inget annat avtalas mellan fastighetsägaren och ledningsbolagen.

Befintliga ledningar kommer att behöva flyttas så att de i minsta möjliga mån korsar kvartersmark. Ledningsflyttarna bekostas av kommunen. Ledningslägen samordnas så långt det är möjligt i gemensamma stråk längs med gator.

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal tecknas när kommunen säljer mark till en exploatör som ska bebygga/utveckla marken. Markanvisningsavtalet fullföljs normalt genom ett köpeavtal, när villkoren i markanvisningsavtalet uppfyllts. Det viktigaste villkoret är att köparens föreslagna byggnader och anläggningar har bygglov efter att exploatören ansökt om detta. Andra tillstånd och förpliktelser kan krävas för att medge ett köp.

Markanvisningsavtalet ges en giltighet från några månader till ett par år för att medge exploatören tid för att planera, utreda, finna finansieringslösningar med mera inför ett förvärv. Tiden varierar med projektens komplexitet.

Köpeavtal

Köpeavtal kommer att upprättas mellan exploatör och kommunen när fastigheter avstyckas. I köpeavtalet sätts upp som villkor att byggande ska vara påbörjat senast två år från avtalstecknande. Om detta ej uppfylls återköps fastigheten. Lantmäteriförrättningar krävs för avstyckningar.

Övriga avtal

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Planområdet omfattar följande fastigheter och samfälligheter:

- | | |
|----------------------|--|
| • Del av Mjölby 40:4 | - ägs av Mjölby kommun |
| • Del av Hulje 8:1 | - inköpt av Mjölby kommun, inväntar fastighetsregleringsbeslut |

Detaljplan i Mjölby för del av Hulje 8:1 m.fl. (Hulje östra industriområde)
Samrådshandling

- Del av Hulje 8:3 - inköpt av Mjölby kommun, inväntar fastighetsregleringsbeslut
- Del av Hulje 8:23 - ägs av Mjölby kommun
- Del av Mjölby 42:1 - ägs av Mjölby kommun
- Omlastaren 4 - ägs av Mjölby kommun
- Omlastaren 12 - ägs av Mjölby kommun
- Oregistrerad samfällighet

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning söks kontinuerligt när fastigheter köps in. Tredimensionell fastighetsbildning är troligtvis inte aktuell. Överföring av del av Hulje 8:3 till Mjölby 40:4 pågår.

Fastighetsbildning

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

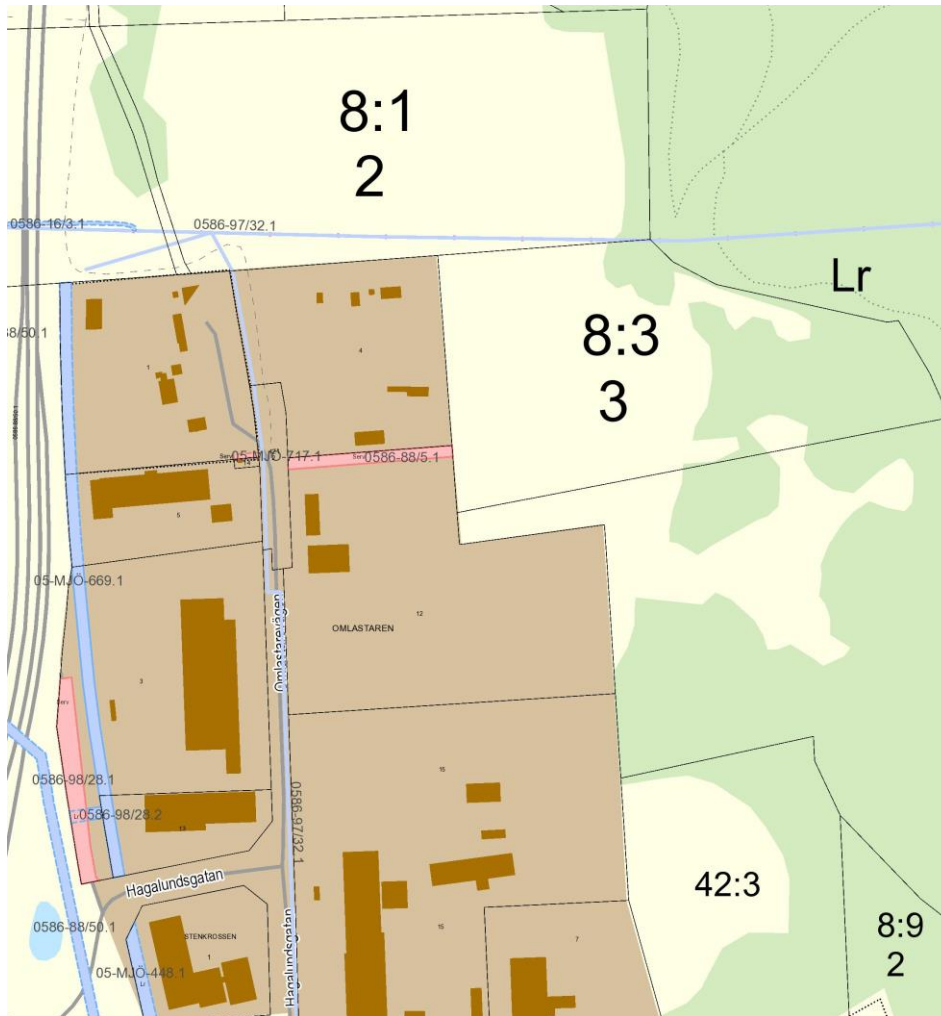
Servitut

Inga servitut är i samrådsförslaget föreslagna i planen.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Planområdet omfattar följande rättigheter.

- 0586-97/32.1 - Ledningsrätt. Inom del av Hulje 8:1, Hulje 8:3, Omlastaren 4, Mjölby 42:12, Mjölby 40:4, oregistrerad samfällighet
- 0586-16/3.1 - Ledningsrätt. Inom Hulje 8:1
- 0586-88/5.1 - Servitut. Omlastaren 12



Figur 8. Kartbild med ingående rättigheter.

Möjlighet att bilda ledningsrätt ges inom på plankartan markerat u-område.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

Exploatören bekostar bygglov, åtgärder på marken, kompletterande undersökningar, lagfart. Detta gäller om inget annat överenskommes.

Anslutningsavgifter

Exploatören betalar anslutningsavgift för el, VA, fjärrvärme och fiber.

Undersökning – Behov av strategisk miljöbedömning

Vad är en undersökning? Vad är betydande miljöpåverkan?

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska det till en detaljplan som bedöms medföra en *betydande miljöpåverkan* på miljön, hälsan och hushållningen med mark vatten och andra resurser även upprättas en miljökonsekvensbeskrivning. För varje detaljplan ska det därför göras en *undersökning*, för att avgöra och ta ställning till om detaljplanen kan antas påverka så pass mycket att en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram (enligt PBL 4 kap 34 §).

Om detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan räcker redovisningen av konsekvenser under rubrikerna *Detaljplanens innebörd* och *Miljö- och riskfaktorer*. Vad som avgör om en detaljplan har *betydande miljöpåverkan* eller inte styrs dels av lagstiftning (förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar 2017: 955) och är dels en avvägning av de sammantagna inverkanerna samt lokala förutsättningar.

Denna detaljplans *undersökning* redovisas nedan under rubrik *Slutsats och ställningstagande* som tagits fram med hjälp av en miljöchecklista. Observera att bedömningarna är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

Slutsats och ställningstagande

Planområdet är beläget i Hulje östra industriområde, ca 2,4 km från Mjölby centrum och avgränsas av riksväg 50, Omlastarevägen, Skogssjöområdet och befintliga verksamheter. Området är ca 16 ha stort. Inom planområdet står ett mindre antal byggnader tillhörande Räddningstjänsten och återvinningscentralen. Norra delen av planområdet som idag är obebyggt är utpekade som verksamhetsområdet i kommunens översiktsplan från 2011.

Den nya detaljplanen föreslår etablering av verksamheter, industri och utökning av återvinningscentralens anläggning inom området. Omlastarevägen förlängs för bättre tillgänglighet i planområdets norra del.

Dagvattenanläggning föreslås inom naturmark i planområdets sydvästra del.

Planförslagets huvudsakliga påverkan avser dagvatten, närheten till vattenskyddsområde, grundvattentäkt och Skogssjöområdets naturreservat samt hantering av befintliga markföroreningar. Påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten och buller kommer att utredas under planens granskningsskede.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att det finns en risk att den aktuella detaljplanen kan ge upphov till betydande miljöpåverkan. Motivet till ställningstagandet grundas på ovanstående beskrivning, den analys som redovisas i miljöchecklistan samt aktuellt underlagsmaterial, se rubrik *Referenser*. En miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför upprättas för "Detaljplan i Mjölby för del av Hulje 8:1 m.fl. (Hulje östra industriområde)".

Miljöchecklista - grund till strategisk miljöbedömning

Miljöchecklistan nedan utgör ett underlag för en samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser. Undersökningen ska också visa om lokaliseringen är lämplig med hänsyn till faktorer i omgivningen. Observera att undersökningen är preliminär och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

Beskrivning av detaljplanen

Planens storlek och innehåll	<p><i>Planområdet omfattar ca 16 hektar. Föreslagen markanvändning i planområdet består av kvartersmark för Industri samt allmän platsmark Natur.</i></p> <p><i>Syftet med detaljplanen är utöka Hulje östra industriområde med ytterligare industrimark, delvis med en byggnadshöjd som möjliggör för höglager. Dessutom ämnar planen möjliggöra en vägstandard som klarar en större mängd tung trafik.</i></p>
Befintlig markanvändning	<p><i>Planområdet består idag av industrimark, naturmark, en nedlagd sandtäkt. Inom industrimarken finns återvinningscentralens ristipp och upplag samt räddningstjänstens övningsfält. Den tidigare sandtäkten har på senare tid används för testkörning av lantbruksmaskiner.</i></p>

Kulturvärden

X	<p>Byggnadsminnen, fornlämningar eller andra skyddade kulturmiljöer samt riksintressen.</p>
Kommentar:	<p><i>Planområdet är till viss extent utnyttjat men ligger i en mycket fornlämningsrik del av Mjölby kommun. Många av de lämningar som upptäckts i kommunen har kommit fram i samband med just arkeologiska utredningar då de är av typen boplatser, dvs ej synliga i markytan. Länsstyrelsen bedömer att en arkeologisk utredning sannolikt kommer behöva göras, dock inte av hela området, då stora delar är utnyttjade.</i></p> <p><i>Inga byggnadsminnen eller andra skyddade kulturmiljöer berörs.</i></p>
	<p>Andra värdefulla kulturmiljöer, t.ex. känsliga landskapsavsnitt eller områden upptagna i kommunens kulturmiljöprogram.</p>
Kommentar:	<p><i>Inga andra byggnadsminnen eller andra skyddade kulturmiljöer berörs.</i></p>
Planens påverkan	
Beskrivning	<p><i>Det kan finnas fornlämningar i delar av planområdet som är oexploaterat. Detta är framförallt aktuellt i norra och östra delen av planområdet. En arkeologisk utredning, inledningsvis etapp 1, är aktuellt att ta fram.</i></p>

Naturvärden	
X	Skyddad natur, t.ex. Natura 2000-områden, naturreservat, biotopskyddsområden och riksintressen
Kommentar:	<i>Planområdet angränsar till Skogssjöns naturreservat. Skogssjön naturreservat tillhör dessutom Naturvårdsriksintresse för Mjölbyfältet. Mjölbyfältet är ett riksintresse på grund av dess mångformiga geologi.</i>
	Strandskydds zoner
Kommentar:	<i>Inget vattendrag finns inom planområdet.</i>
X	Övrig värdefull natur, t.ex. objekt i kommunens naturvårdsprogram
Kommentar:	<i>Inventering av naturvärden mot naturreservatet behöver genomföras.</i>
	Fridlysta eller rödlistade växt- eller djurarter
Kommentar:	<i>Inga fridlysta eller rödlistade arter är kända i planområdet.</i>
X	Vattenområden klassade som vattenförekomster av vattenmyndigheten
Kommentar:	<i>Grundvattenförekomsten Högby sand och grusförekomst täcker planområdet. Förekomsten har enligt VISS en god kvantitativ status och en god kemisk grundvattenstatus.</i> <i>Planområdet angränsar till vattenskyddsområde Högby. För vattenskyddsområden finns särskilda föreskrifter till skydd till vattnet.</i> <i>Det finns inga öppna vattendrag eller förekomster inom planområdet.</i>
	Viktiga spridningssamband mellan de naturtyper som förekommer
Kommentar:	<i>Eftersom planområdet idag till stor del är bebyggd med industriverksamhet bedöms inte ny exploatering tillföra ytterligare brister i spridningssambandet.</i>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna naturvärdena.	
Beskrivning	<i>Planområdet angränsar till delar av både riksintresset Mjölbyfältet och Skogssjöområdet naturreservat. Det krävs därmed ytterligare utredningar för att kartlägga vilka naturvärden som finns inom planområdet, samt om en exploatering kan påverka naturreservatet eller riksintresset.</i> <i>Planområdet ligger inom grundvattenförekomst för Högby som har en god kvantitativ status och en god kemisk grundvattenstatus. Det</i>

	<i>angränsar även till vattenskyddsområde Högby, tertiär zon. Påverkan på vattenskyddsområdet och grundvattenförekomsten behöver undersökas i planförslaget.</i>
--	--

Sociala värden

X	Parker och andra grönområden inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse (tätorts- eller bostadsnära natur). Lämpliga platser för lek, motion och annan utvistelse, t.ex. badplatser, skidbackar, lekplatser, ridstigar, cykelleder, skidspår, motionsspår, vandringsleder, jakt och fiske, orientering, skogsmulle, scouting och klättring. (2 kap. 7 § PBL)
Kommentar:	<i>Planområdet angränsar till Skogsjöområdets naturreservat som är ett välbesökt friluft- och rekreationsområde. Det finns flera motionsspår och stigar för både fotgängare och cyklister som sträcker sig längs med utkanten av planområdet. Delar av sydöstra planområdet används idag som paintballbana.</i>
	Tysta områden
Kommentar:	<i>Inga tysta områden finns i eller vid planområdet.</i>
X	Mötesplatser
Kommentar:	<i>Bortsett från gångstigar och paintballbanan finns inga kända allmänna mötesplatser inom planområdet.</i>
Planens påverkan	
X	Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna sociala värdena.
Beskrivning	<i>Planförslaget kan innebära att motionsspår behöver ledas om i samband med exploateringen. Planförslaget bedöms därmed medföra små konsekvenser för sociala värden.</i>

Materiella värden

X	Vattenskyddsområde (7 kap. 21- 22 §§ MB; SFS 1998:1252; Skyddad natur)
Kommentar:	<i>Planområdets norra del angränsar till den tertiära zonen i vattenskyddsområdet för grundvattentäkten Högby. För vattenskyddsområden finns särskilda föreskrifter till skydd till vattnet. Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Högby sand och grusförekomst. Förekomsten har enligt VISS en god kvantitativ status och en god kemisk grundvattenstatus.</i>

	Jord- och skogsbruk (3 kap 4 § MB)
Kommentar:	<i>Ingen jord- eller skogsbruksmark berörs.</i>
	Riksintresse för fyndigheter av ämnen eller material (3 kap 7 § MB)
Kommentar:	<i>Inget riksintresse berörs.</i>
X	Riksintresse för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering (3 kap 8 § MB)
Kommentar:	<i>Planområdet omfattas delvis av riksintresse för planerad ny sträckning av väg 50. Då väg 50 nu är utbyggd bedöms detaljplanen inte påverka riksintresset.</i>
X	Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 8 § MB)
Kommentar:	<i>Planområdet omfattas av två riksintressen för totalförsvarets militära del. Riksintressena som omfattas är influensområde för luftrum 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.</i>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna materiella värdena.	
Beskrivning	<i>Planen bedöms kunna påverka vattenskyddsområdet för Högby. Det krävs en utredning för att undersöka lämpligheten av föreslagen markanvändning samt påverkan på vattenskyddsområdet. Planläggning av industrimark i angränsning till vattenskyddsområdet bedöms kunna medföra måttlig till stor påverkan på vattenskyddsområdet.</i>

Risker för människors hälsa eller miljön

X	Extrema naturhändelser (t.ex. stormar, höga vattenstånd, översvämning, ras och skred, torka, värmebölja, lavin, erosion, jordbävning, epidemier, extrem kyla)
Kommentar:	<i>Enligt MSB översvämningskartering finns det ingen risk för översvämning vid beräknat högsta flöde. Planen innebär dock att flera hektar mark hårdgörs. Därav behövs en dagvattenutredning tas fram för att studera vilka effekter detta kan komma att få vid nederbörd och extremregn.</i>

Detaljplan i Mjölby för del av Hulje 8:1 m.fl. (Hulje östra industriområde)
Samrådshandling

	<p>Östra delen av planområdet är relativt kuperat med höjder och sänkor. Mot nordöstra delen ökar marknivån. Enligt den geotekniska utredningen som tagits fram föreligger med dagens marknivåer ingen risk för ras eller skred, dock ska stabiliteten beaktas vid nybyggnation eller förändring av marknivån.</p>
X	Olyckor (t.ex. farliga anläggningar, farligt gods, brand, trafikolycka inkl. tåg- och flygolycka)
Kommentar:	<p>Planområdet ligger i anslutning till farligt gods-leder för väg. Länsstyrelsen i Stockholms län rekommenderar ett bebyggelsefritt avstånd från vägtransportled för farligt gods på 40 meter.</p>
X	Verksamheter eller störningar som medför risk för omgivningen (t.ex. buller, vibrationer, ljus, lukt, damm, sot, luftföroreningar inklusive allergiframkallande ämnen, utsläpp till vatten, markföroreningar)
Kommentar:	<p>Inom området finns markföroreningar inom fastigheten Omlastaren 12 och Omlastaren 4. Omlastaren 12 används av återvinningscentralen för ristipp och upplag och det har tidigare funnits en betong och cementindustri på platsen. Omlastaren 4 används av räddningstjänsten som brandövningsfält. Sedan början på 1990-talet har det genomförts släckningsövningar med bl.a. brandskum som föranlett PFAS-föroreningar.</p> <p>Markföroreningarna behöver utredas vidare och avgränsas. Sanering av marken behöver ske innan byggnation.</p> <p>Föreslagen markanvändning innebär en ökning av antalet transporter som transporterar farligt avfall. Framtida verksamheters påverkan på yttre miljöer prövas genom tillstånd eller anmälan enligt miljöbalken.</p> <p>Planområdet är utsatt för buller från riksväg 50. För användningen verksamheter, industri och räddningsstation finns inga riktlinjer för buller. Det finns ett litet antal bostäder i närheten som bedöms kunna påverkas av planläggningen.</p>
X	Miljökvalitetsnormer för utomhusluft
Kommentar:	<p>Planens genomförande medför ökad trafik i området men inte av sådan omfattning att man kan anta att miljökvalitetsnormen för luft överskrids.</p>
X	Miljökvalitetsnorm för vatten
Kommentar:	<p>Vattnets föroreningsbelastning kommer att utredas i samband med dagvattenutredningen. Rening av dagvattnet kommer troligtvis att behövas för att inte riskera att överskrida miljökvalitetsnormen för vatten.</p>

Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna riskerna för människors hälsa och för miljön.	
Beskrivning	<p><i>Området bedöms inte vara utsatt vid extrema naturhändelser. I kommande utredningar ska risk för påverkan på miljö kvalitetsnorm för vatten och buller utredas. Närheten till led för farligt gods hanteras med skyddszoner baserade på riktlinjer från Länsstyrelsen i Stockholms län.</i></p> <p><i>Planförslaget bedöms sammantaget ha måttlig påverkan på risker för människors hälsa och miljön.</i></p>

Sammanvägd bedömning					
Påverkans totaleffekt					
Kan planen antas medföra påverkan på kulturvärden?	Ingen	Liten	Måttlig	Stor	
Kan planen antas medföra påverkan på naturvärden?	Ingen	Liten	Måttlig	Stor	
Kan planen antas medföra påverkan på sociala värden?	Ingen	Liten	Måttlig	Stor	
Kan planen antas medföra påverkan på materiella värden?	Ingen	Liten	Måttlig	Stor	
Kan planen antas medföra påverkan på risker för människors hälsa eller för miljön?	Ingen	Liten	Måttlig	Stor	
Bedömning	<p><i>Planförslaget innebär störst risk för påverkan på materiella värden, beroende på närheten till vattenskyddsområde och grundvattenområde för Högby. Planområdet ligger i angränsning till skyddsområdet och planförslagets påverkan behöver därför utredas.</i></p> <p><i>Påverkans totaleffekt bedöms måttlig. Ytterligare utredningar krävs dock för att säkerställa bedömningen.</i></p>				
Kan planens omfattning medföra betydande miljöpåverkan?					
Kan möjliga effekter till följd av planen föranleda att allmänhetens behov av information är betydande?					
Beskrivning	<p><i>Planläggningen innebär en utveckling av Hulje östra industriområde, till stor del på mark som redan är ianspråktagen för industri. Planområdet är beläget i utkanten av tätorten, vid vägs ände och</i></p>				

	<p><i>bedöms inte påverka allmänheten, därför bedöms allmänhetens behov av information inte vara betydande.</i></p> <p><i>Traditionellt samråd och granskning kommer att genomföras där allmänheten och andra berörda parter får yttra sig.</i></p>
I vilken utsträckning har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan?	
Beskrivning	<p><i>Planförslaget påverkar inte några kommunala eller regionala planers miljöpåverkan.</i></p>
I vilken utsträckning har planen betydelse för genomförande av gemenskapens miljölagstiftning?	
Beskrivning	<p><i>Planen påverkar inte genomförandet av gemenskapens miljölagstiftning.</i></p>
Slutsatser och fortsatt arbete	
<p><i>Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att det finns en risk att den aktuella detaljplanen kan ge upphov till betydande miljöpåverkan då planområdet ligger i direkt anslutning till både naturreservat och vattenskyddsområde. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed upprättas, vilket kommer göras i samband med granskningskedet.</i></p> <p><i>Utredningar som behöver tas fram listas nedan:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Dagvattenutredning</i>- <i>Dagvattenutredning MKN</i>- <i>Arkeologisk undersökning, etapp 1</i>- <i>Utredning av trafik</i>- <i>Bullerutredning</i>- <i>Miljökonsekvensbeskrivning</i>- <i>Miljöteknisk markundersökning</i>- <i>Naturvärdesinventering</i> <p><i>Behovsbedömningen har upprättats av planarkitekt Marika Tano & planarkitekt Johannes Böhm</i></p> <p><i>Arbetet har skett i samarbete med: Jenny Asp Andersson, miljöchef</i></p>	

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplan

Geoteknik, Hulje Östra, Tyréns, 2020-07-09

Kompletterande PFAS-utredning, Hulje Östra, Tyréns, 2020-07-07

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för Mjölby kommun (antagen 2011)

Medverkande tjänstemän

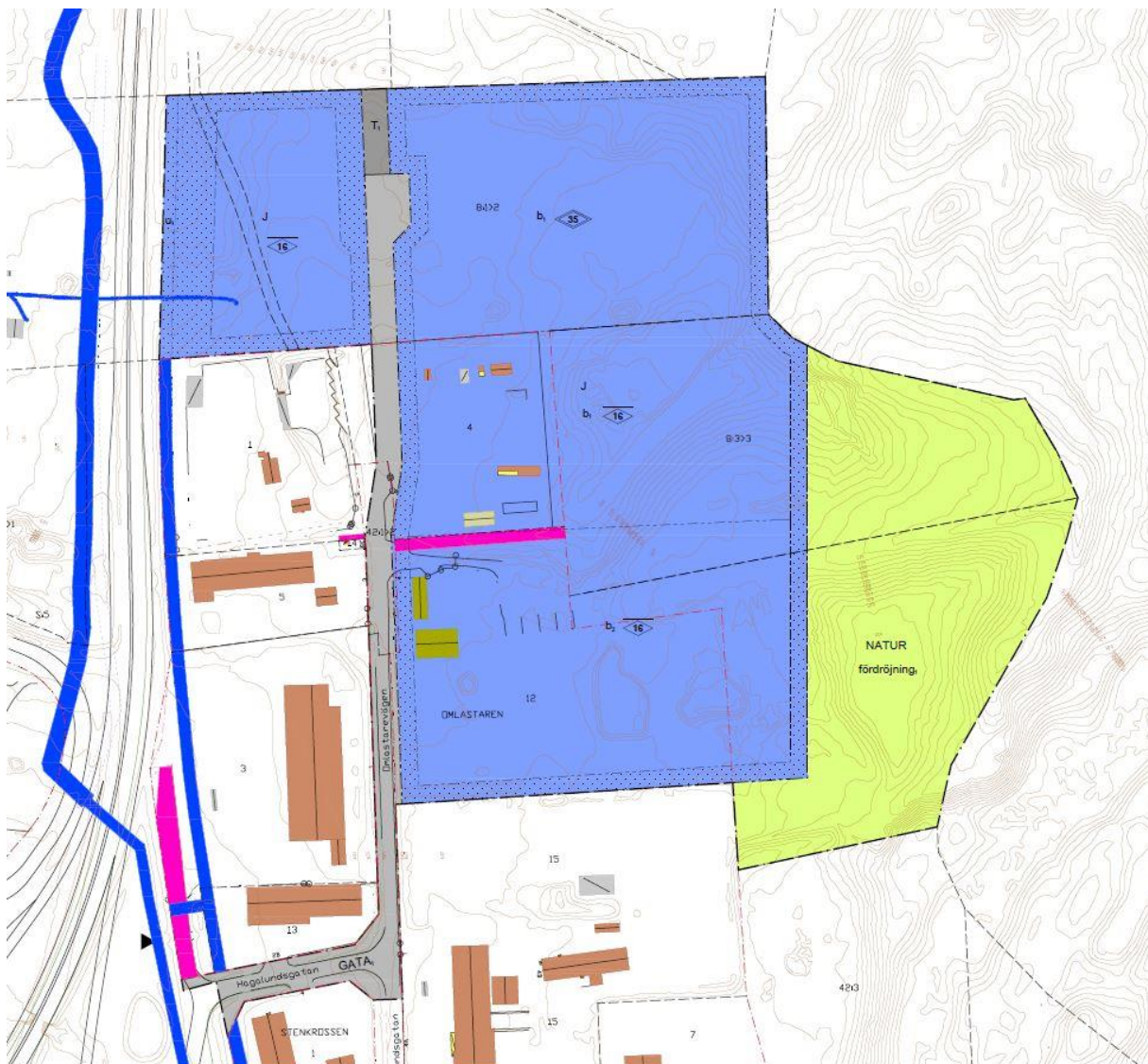
Marika Tano, planarkitekt och projektledare för planprocessen

Johannes Böhm, planarkitekt

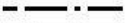
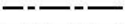
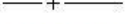
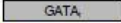
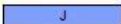
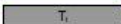


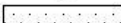
Håkan Sylvan, mark- och exploateringsingenjör

har tillsammans med berörda kommunala förvaltningar tagit fram planförslaget.

Plankarta



Planbestämmelser

PLANBESTÄMMELSER	
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.	
GRÄNSBETECKNINGAR	
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN	
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.	
	Industrigata
	Naturområde
Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	
	Industri
	Vägreservat
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP	
Utformning av allmän plats	
fördrojning,	Fördrojningsmagasin för dagvatten ska anordnas, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	
Bebyggandets omfattning	
	Högsta nockhöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Högsta totalhöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
Placering	
	Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
Utförande	
b,	Byggnad ska uppföras radonskyddande, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b,	Byggnad ska uppföras radonsäkert, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	
Markreservat	
u,	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.



Byggnadskontoret
Byggnadskontoret
Telefon: 0142-850 00
E-post: byggnad@mjolby.se
Burensköldsvägen 11-13, 595 80 Mjölby

