



Mjölby kommun

Samrådshandling
Diarienummer SBN/2023:105



Planbeskrivning

Detaljplan i Mjölby

för del av Mjölby 40:3
(Albacksvägen)

Världsvan
& Hemkär

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/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/kommunal-planering/detaljplanering/>

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A2 i skala 1:1000
- Planbeskrivning och undersökning betydande miljöpåverkan (detta dokument)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *

Planhandlingarna finns under samrådstiden tillgängliga i stadshusets entré, Burensköldsvägen 11. De finns även på biblioteket i Mantorp, Häradsvägen 7. Handlingarna finns dessutom på kommunens webbplats www.mjolby.se/planer. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

Handläggare

Frågor om planen kan ställas till planarkitekt Jonas Loiske

Telefon: 010-234 51 90

E-post: jonas.loiske@mjolby.se

Synpunkter

Skriftliga synpunkter på detaljplanen under samrådsskedet lämnas till Byggnads- och räddningsnämnden, Mjölby kommun, 595 80 Mjölby eller samhallsbyggnad@mjolby.se

Detaljplaneprocess och tidplan

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarande.

Planen befinner sig i samrådskedet.

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.



Innehåll

OM DETALJPLANEN	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	2
DETALJPLANENS HANDLINGAR	2
HANDLÄGGARE	2
SYNPUNKTER	2
DETALJPLANEPROCESS OCH TIDPLAN	2
BAKGRUND	4
PLANENS SYFTE OCH MÅL	4
PLANDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTLIGA PLANER	5
DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER ETC.	5
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	5
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN	5
DETALJPLANENS INNEBÖRD	6
BEBYGGELSE	6
GATOR OCH TRAFIK	6
MILJÖ- OCH RISKFAKTORER	6
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	7
ORGANISATORISKA FRÅGOR	7
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	8
EKONOMISKA FRÅGOR	8
VAD ÄR EN UNDERSÖKNING? VAD ÄR BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN?	10
SLUTSATS OCH STÄLLNINGSTAGANDE	10
MILJÖCHECKLISTA - GRUND TILL STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING	10
ÖVRIGT	15
REFERENSER	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	15
PLANKARTA	16
PLANBESTÄMMELSER	17

Bakgrund

Derome träteknik AB har idag verksamhet på var sin sida om Albacksvägen. Detta leder till att transporter inom den egna verksamheten måste korsa den kommunala gatan. Bolaget har därför en önskan om en lösning där gatan stängs av för allmän trafik och där de får möjlighet att disponera gatusträckningen. Detaljplanen stämmer överens med gällande översiktsplan.

Planens syfte och mål

Planens syfte är att göra det möjligt för befintlig verksamhet att på ett effektivare sätt utnyttja tomtmark på båda sidor av Albacksvägen för egen logistik.

I gällande detaljplan är befintlig väg genom området planlagd som allmän plats GATA. Genom denna detaljplan överförs vägområdet till kvartersmark för trafik markerat T. Detta gör det möjligt för företaget Derome AB att nyttja fastigheter på båda sidor om vägen som en del av sin verksamhet och stänga av den för genomfartstrafik.

Plandata

Planområdet är beläget i stadsdelen Albacken cirka två kilometer från centrum. Planen avser nuvarande vägområde mellan vägskäl till Egebytorpsvägen och avgränsas av kvartersmark för industri i söder och i norr. Området är ca 4000 kvadratmeter stort och ägs av Mjölby kommun som del av fastigheten Mjölby 40:3.



Bild 1 Foto från väster mot öster.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Aktuellt område omfattas av *Översiktsplan för Mjölby kommun, antagen år 2011*. och är markerat som ett område med gällande detaljplan. Ett område i nära anslutning till planområdet är utpekad som nytt verksamhetsområde. Detaljplanen stämmer väl överens med översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

För aktuellt planområde gäller *Ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Albacken (C64)* som vann laga kraft 3 november 1974 samt *Utvidgning av stadsplanen för del av Albacken (C91)* som vann laga kraft 3 juli 1985. I båda planerna är marken inom planområdet planlagd som allmän plats GATA.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade den 10 november 2021 att ge Byggnads- och räddningsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för kv. Byggaren och Glasmästaren. Därefter beslutade byggnads- och räddningsnämnden 15 november att uppdra Stadsbyggnadskontoret (dåvarande Byggnadskontoret) att upprätta förslag till detaljplan.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken

Planen är förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken.

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

I 3 kapitlet 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, försvåra tillkomst, utvinning eller utnyttjande av sådan anläggning.

Planen är förenlig med dessa bestämmelser.

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

I 4 kapitlet anges vissa områden i Sverige där särskild stor hänsyn måste tas. 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 för att förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalitet. Planens genomförande påverkar inte MKN.

Detaljplanens innebörd

I detta kapitel beskrivs detaljplanens förutsättningar och förändringar samt konsekvenser av detaljplanens genomförande.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planområdet omfattar ingen bebyggelse. Området i direkt anslutning till planen består av verksamhets- och industrilokaler av olika slag som till exempel tillverkning av takstolar och andra verksamheter kopplat till byggindustrin. Fastigheter med bilförsäljning och uthyrning, husvagnsverkstad samt uthyrning av maskiner finns också i anslutning till planområdet.

Det går en luftledning genom planområdet i nord-sydlig riktning. Ledningen ägs av Vattenfall och sträcker sig längs fastigheterna Glasmästaren 6, Byggaren 7, Handlaren 3 och Konsulten 1. I gatan finns befintliga dataledningar samt en fjärrvärmeledning. Fjärrvärmeledningen tillhör Mjölby-Svartådalen Energi. På plankartan skyddas samtliga ledningar med bestämmelser om markreservat för allmännyttig underjordisk ledning, respektive allmännyttig luftledning.

Ny bebyggelse

Planen innebär ingen ny bebyggelse.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

I nu gällande plan (antagna 1974 samt 1984) är området planlagt som allmän plats - Gata. Planförslaget innebär att gatan överförs från allmän plats till kvartersmark – Trafik. Planens genomförande innebär en möjlighet att stänga Albacksvägen för genomfartstrafik. Detta medför att Egebytorpsvägen istället kommer att användas för genomfart.

2023 stängdes vägen tillfälligt och då fördubblades trafiken på Egebytorpsvägen som bedöms ha potential att klara ytterligare trafik. Problem som noterats är att genomfartstrafiken har hög hastighet, då den ofta kommer från landsväg. För att efterleva begränsad hastighet 30 km/h på Egebytorpsvägen kan hastighetsreducerande åtgärder behöva införas.

För Räddningstjänstens framkomlighet kan parkeringsförbud komma att införas på Egebytorpsvägen som är smal och kan riskera att blockeras. Någon breddning är inte aktuell, då mer vägutrymme riskerar att höja hastigheten.

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 Behovsbedömning. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Genomförande av detaljplanen

I detta kapitel redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan utan utgör en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för standardförfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Samråd	Sommar 2024
Granskning	Höst 2024
Antagande	Vinter 2025
Laga kraft, tidigast	Vår 2025

Genomförandetid

Planens genomförandetid är (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att ta marken i anspråk i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan berörda fastighetsägares godkännande om det inte uppstått nya förutsättningar av stor allmän vikt.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad rätt att nyttja marken.

Normalt sett ska förändring avvakta att planen får laga kraft. I detta fall kan polistillstånd prövas för tillfälligt ianspråktagande av allmän platsmark, något som kan ge tydliga effekter till nytta för planprovningen. Formell provning gjordes inte under tillfällig avstängning 2023, så vägen är åter öppnad, men ansökan om tillstånd ha lämnats in.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kvartersmark

Hela planområdet är planlagt som kvartersmark för trafik och ägs av kommunen. Avtal tecknas mellan kommunen och den fastighetsägare som vill utnyttja marken.

I gällande detaljplaner 1974 och 1985 regleras aktuellt planområde som allmän platsmark Gata. Följande planförslag innebär att gatan regleras som kvartersmark för Trafik. Kommunens avsikt är att bibehålla ägandet och upplåta marken genom arrendeavtal med Derome som i sin tur upplåter marken till andra berörda fastighetsägare utan kostnad.

Teknisk försörjning

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

Avtal

Ett markupplåtelseavtal, daterat 2022-08-15 har tecknats mellan Derome och kommunen. Avtalet ger Derome rätt att med genomsiktligt staket och grindar inhägna berörda delar av vägsträckan. Derome svarar även för att ägaren till fastigheten Glasmästaren 6 och dess hyresgäster ska kunna nyttja vägdelen obehindrat.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Mjölby 40:3 – Mjölby kommun

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Byggaktören som önskar tillgång till gatumarken är Derome AB. De har tillgång till angränsande fastigheter genom ägaren Pronord AB: Byggaren 7, Glasmästaren 3, 4 och 5, Handlaren 3 och Konsulten 1.

Samtliga andra berörda fastighetsägare utmed aktuell sträcka av Albacksvägen ska utan kostnad kunna nyttja kvartersgatan för att nå sina fastigheter. Hit hör IMR Bygg AB som äger Glasmästaren 6, H2 Förvaltning I Mjölby AB som äger Byggaren 6 och eventuellt Mjölby Svartådalen Energi AB i öster.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Inom området löper ledningssystem, vilket gör att möjlighet att bilda ledningsrätt för luft- och underjordiska ledningar ges inom på plankartan markerat l-område och u-område.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för planarbete finansieras av exploatering och täcks på sikt genom arrendavgift från företaget Derome AB.

Kommunala investeringar och kostnader

Planläggning bedöms inte medföra några större investeringar, utöver skyltning. Om större hastighetsreducerande åtgärder ska införas, så kan exploateringsbidrag bli aktuellt att diskutera med Derome AB, då detta inte kan täckas av arrendavgiften. Frågan bör klargöras under samrådet och överenskommelse i

Detaljplan i Mjölby för Byggaren 7 m.fl. (Albacksvägen)
Samrådshandling

form av exploateringsavtal som reglerar kostnadsfördelning förhandlas inför planens granskning och signerar inför antagande.

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

Detaljplanen medger endast att allmän platsmark görs om till kvartersmark. Planens genomförande innebär ingen fysisk förändring i användandet av marken. Således bedöms detaljplanen inte medföra betydande miljöpåverkan.

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	<i>Syftet är göra det möjligt att utnyttja befintlig väg som kvartersmark.</i>
Befintlig markanvändning	<i>Området omfattar en befintlig väg som är planlagd som allmän plats GATA.</i>

Med X markerade kategorier bedöms riskera att ge en viss eller stor påverkan i ämnet.
Det kan vara både positiv och negativ påverkan.

Kulturvärden

	Byggnadsminnen, fornlämningar eller andra skyddade kulturmiljöer samt riksintressen.
Kommentar:	<i>Inga riksintressen berörs av planen</i>
	Andra värdefulla kulturmiljöer, t.ex. känsliga landskapsavschnitt eller områden upptagna i kommunens kulturmiljöprogram.
Kommentar:	-
Planens påverkan	
Beskrivning	<i>Inga riksintressen eller andra värdefulla miljöer finns utpekade inom eller i direkt anslutning till planområdet</i>

Naturvärden

	Skyddad natur, t.ex. Natura 2000-områden, naturreservat, biotopskyddsområden och riksintressen
Kommentar:	<i>Berörs ej</i>
	Strandskyddszoner
Kommentar:	<i>Berörs ej</i>
	Övrig värdefull natur, t.ex. objekt i kommunens naturvårdsprogram
Kommentar:	<i>Berörs ej</i>
	Fridlysta eller rödlistade växt- eller djurarter
Kommentar:	<i>Berörs ej</i>
	Vattenområden klassade som vattenförekomster av vattenmyndigheten
Kommentar:	<i>Berörs ej</i>
	Viktiga spridningssamband mellan de naturtyper som förekommer
Kommentar:	<i>Berörs ej</i>

Detaljplan i Mjölby för Byggaren 7 m.fl. (Albacksvägen)
Samrådshandling

Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna naturvärdena.	
Beskrivning	<i>Inga naturvärden bedöms påverkas av detaljplanen</i>

Sociala värden	
	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 utevistelse, t.ex. badplatser, skidbackar, lekplatser, ridstigar, cykelleder, skidspår, motionsspår, vandringsleder, jakt och fiske, orientering, skogsmulle, scouting och klättring. (2 kap. 7 § PBL)
Kommentar:	<i>Berörs ej</i>
	Tysta områden
Kommentar:	<i>Berörs ej</i>
	Mötesplatser
Kommentar:	<i>Berörs ej</i>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna sociala värdena.	
Beskrivning	<i>Inga sociala värden bedöms påverkas av detaljplanen</i>

Materiella värden	
	Vattenskyddsområde (7 kap. 21- 22 §§ MB; SFS 1998:1252; Skyddad natur)
Kommentar:	<i>Berörs ej</i>
	Jord- och skogsbruk (3 kap 4 § MB)
Kommentar:	<i>Berörs ej</i>
	Riksintresse för fyndigheter av ämnen eller material (3 kap 7 § MB)
Kommentar:	<i>Berörs ej</i>
	Riksintresse för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering (3 kap 8 § MB)
Kommentar:	<i>Berörs ej</i>
X	Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 8 § MB)

Detaljplan i Mjölby för Byggaren 7 m.fl. (Albacksvägen)
Samrådshandling

Kommentar:	<i>Berörs av riksintresse för totalförsvaret. Ingår i påverkansområde (MSA-område) Malmens flottflygplats. Genomförandet av planen medför ingen påverkan på riksintresset.</i>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna materiella värdena.	
Beskrivning	<i>Inga materiella värden</i>

Risker för människors hälsa eller miljön

	Extrema naturhändelser (t.ex. stormar, höga vattenstånd, översvämning, ras och skred, torka, värmebölja, lavin, erosion, jordbävning, epidemier, extrem kyla)
Kommentar:	<i>Berörs ej</i>
	Olyckor (t.ex. farliga anläggningar, farligt gods, brand, trafikolycka inkl. tåg- och flygolycka)
Kommentar:	<i>Ökad genomfartstrafik innebär ökat olycksrisk för oskyddade trafikanter. Enklare hastighetsreducerande åtgärder övervägs.</i>
	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:	<i>Ökad genomfartstrafik kan innebära störning i form av buller, lukt, vibrationer med mera. Trafiktal bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.</i>
	Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft
Kommentar:	<i>Berörs ej</i>
	Miljö kvalitetsnorm för vatten
Kommentar:	<i>Berörs ej</i>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna riskerna för människors hälsa och för miljön.	
Beskrivning	<i>Genomförandet av planen medför inga risker för människors hälsa eller för miljön.</i>

Sammanvägd bedömning			
Påverkans totaleffekt			
Kan planen antas medföra påverkan på kulturvärden?	Obetydlig	Viss	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på naturvärden?	Obetydlig	Viss	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på sociala värden?	Obetydlig	Viss	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på materiella värden?	Obetydlig	Viss	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på risker för människors hälsa eller för miljön?	Obetydlig	Viss	Stor
Bedömning	<i>Planen innebär endast att allmän platsmark görs om till kvartersmark. Ingen förändring av markens användande. En smal väg med ökad trafik innebär en viss trafiksäkerhetsrisk för oskyddade trafikanter, men bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.</i>		
Kan planens omfattning medföra betydande miljöpåverkan?			
<i>Kan möjliga effekter till följd av planen föranleda att allmänhetens behov av information är betydande?</i>			
Beskrivning	<i>Nej</i>		
I vilken utsträckning har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan?			
Beskrivning	<i>Inte alls</i>		
I vilken utsträckning har planen betydelse för genomförande av gemenskapens miljölagstiftning?			
Beskrivning	<i>Inte alls</i>		
Slutsatser och fortsatt arbete			
Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan			

Övrigt

Referenser

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för Mjölby kommun (antagen 2011)

Medverkande tjänstemän

Caroline Ekman Gyllemark, planarkitekt, Stadsbyggnadskontoret

Jonas Loiske, planarkitekt och projektledare för planprocessen,
Stadsbyggnadskontoret

Håkan Sylvan, mark- och exploateringsingenjör, Stadsbyggnadskontoret

Joel Runn, trafikplanerare, Gatu- och parkkontoret

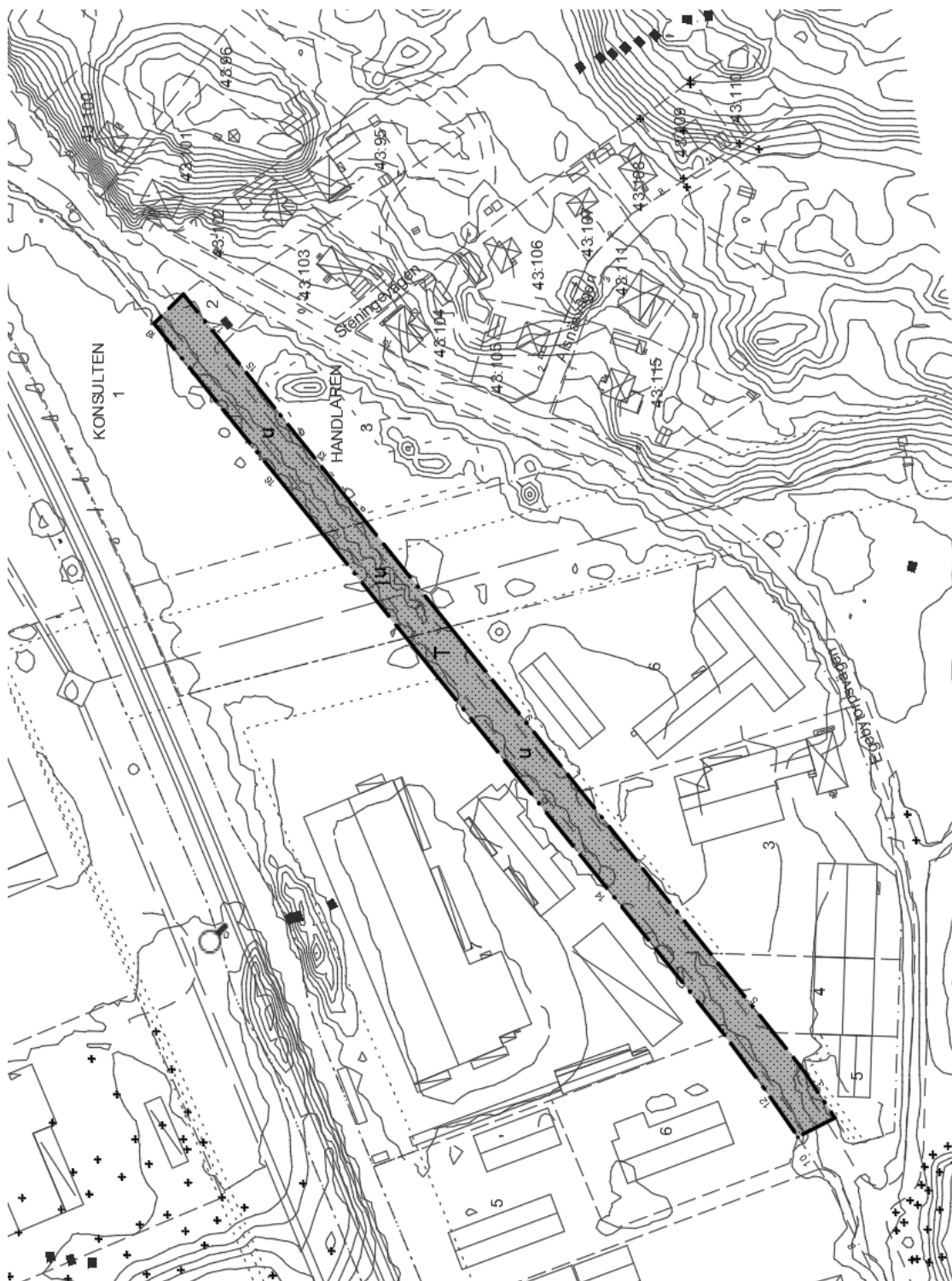
Johan Mårtensson, Räddningstjänsten

Planhandlingarna har granskats av Caroline Ekman Gyllemark, planarkitekt,
Stadsbyggnadskontoret.

Planförfattare m.m.

Julia Ågren, planarkitekt, (Tyréns) har varit kommunens konsult i planarbetet
planen.

Plankarta





Planbestämmelser

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

 Planområdesgräns

 Egenskapsgräns


ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

 Trafik

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

 Marken får inte förses med byggnad

Markreservat för allmännyttiga ändamål

l Markreservat för allmännyttig luftledning.

u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m den dag då planen vinner laga kraft



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
Telefon: 010 – 234 50 00
E-post: samhallsbyggnad@mjolby.se
Burensköldsvägen 11-13, 595 80 Mjölby

