

Planbeskrivning

Ändring av Detaljplan i Skänninge

för område vid Allhelgonaskolan (Vilan 2 och 3)

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 (detta dokument)
- Undersökning av miljöbedömning enligt miljöbalken (detta dokument)
- Fastighetsförteckning *

Planhandlingarna finns tillgängliga i stadshusets entré, Burensköldsvägen 11. Handlingarna finns dessutom på kommunens webbplats www.mjolby.se/planer. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av GDPR

Handläggare

Frågor om planen kan ställas till planarkitekt Marika Tano

Telefon: 010 – 234 59 62

E-post: marika.tano@mjolby.se

Synpunkter

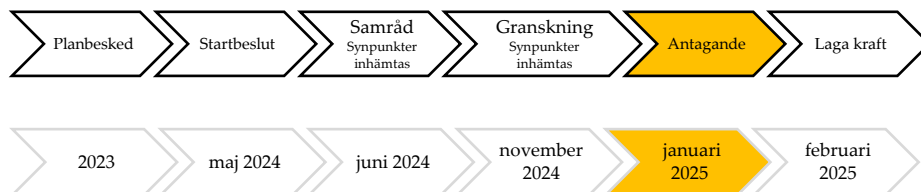
Skriftliga synpunkter på detaljplanen lämnas till Samhällsbyggnadsnämnden, Mjölby kommun, 595 80 Mjölby eller samhallsbyggnad@mjolby.se

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 antagandeskedet.

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.



Sammanfattning

Planförslagets syfte är att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra för bostadsändamål inom fastigheterna Vilan 2 och 3. Inom fastigheterna finns i nuläget en samlingslokal och ett friliggande småhus som används som bostad. Gällande detaljplan medger användningen samlingslokal och därav behöver detaljplanen ändras för att även möjliggöra bostadsändamål.

Detaljplaneändringen överensstämmer med den fördjupande översiktsplanen för Skänninge, antagen 2016.

Detaljplaneändringen är också förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Någon betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå som en följd av planen.

Stadsbyggnadskontoret

Marika Tano

Planarkitekt

Innehåll

OM DETALJPLANEN	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	2
DETALJPLANENS HANDLINGAR	2
HANDLÄGGARE	2
SYNPUNKTER	2
DETALJPLANEPROCESS OCH TIDPLAN	2
SAMMANFATTNING.....	3
BAKGRUND	5
PLANENS SYFTE.....	5
PLANDATA.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ÖVERSIKTLIGA PLANER	6
DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER ETC.	6
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	6
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN	6
PLANÄNDRINGENS INNEBÖRD.....	6
MOTIVERING AV FÖRESLAGET TILLÄGG AV PLANBESTÄMMELSE	6
BEBYGGELSE.....	6
NATURMILJÖ.....	8
KULTURMILJÖ OCH ARKEOLOGI	8
MILJÖ- OCH RISKFAKTORER	9
TEKNISK FÖRSÖRJNING	10
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	11
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	11
EKONOMISKA FRÅGOR	11
ÖVRIGT	13
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	13
PLANKARTA.....	14

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat positivt planbesked för att möjliggöra bostadsändamål inom fastigheten Vilan 3. Gällande detaljplan medger användningen samlingslokal och därav behöver detaljplanen ändras för att möjliggöra bostadsändamål. Inom detaljplanen finns ytterligare en fastighet Vilan 2 som även kommer omfattas av planändringen då den är bebyggd med ett fristående bostadshus.

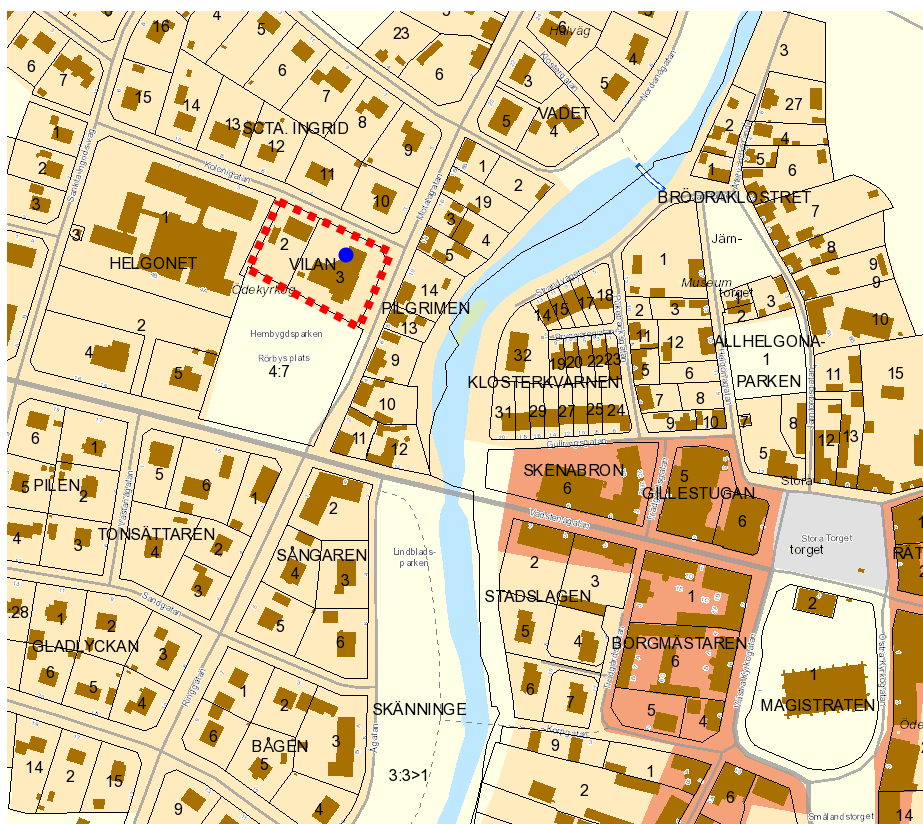
Kommunen ser positivt på möjligheten att tillskapa fler bostäder i centrala Skänninge. Förändringarna avser ett tillägg av markanvändning för bostad samt av ändamålet föranledda bestämmelser varför det bedöms vara rimligt att pröva en planändring istället för att ta fram en helt ny detaljplan. Det innebär också att planen anses vara i linje med gällande översiktsplan.

Planens syfte

Planändringens syfte är att göra ett tillägg med markanvändning för bostadsändamål.

Plandata

Planområdet är beläget i Skänninge längs Motalagatan och Kolonigatan, norr om Hembygdsparken. Området är ca 2600 m². Marken är privatägd och består av bebyggda fastigheterna Vilan 2 och Vilan 3.



Figur 1. Ungefärligt planområde inom röstreckad linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Aktuellt område omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Skänninge, antagen 2016. Området är inte utpekad för något särskilt ändamål i den fördjupade översiktsplanens. Planändringen är således i linje med översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

Gällande stadsplan fastställdes 1977-01-28 och avser område för allmänt ändamål samt samlingslokal. Motivet till planläggning var att möjliggöra byggandet av en barnstuga.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnads- och räddningsnämnden lämnade 2023 positivt planbesked (BRN/2023:273 § 138) för prövning av bostäder inom planområdet.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken

Detaljplaneändringen avser en ändring genom tillägg av bostadsändamål. Dessa bedöms vara förenliga med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken.

Planändringens innebörd

Motivering av förslaget tillägg av planbestämmelse

För att möjliggöra ytterligare användning av befintlig bebyggelse samt för att korrigera tillåten markanvändning utifrån befintlig bebyggelse föreslås ett tillägg av markanvändning för bostadsändamål (B) inom planområdets kvartersmark. För att ny bebyggelse eller yttre ändring av befintlig bebyggelse inte ska riskera att påverka riksintresset för kulturmiljövård i Skänninge negativt har utformningsbestämmelse, utökad lovplikt för Attefallsåtgärder samt exploateringsbestämmelse lagts till plankartan. Övriga bestämmelser kvarstår.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planområdet är bebyggt med en samlingslokal som ursprungligen uppfördes som frikyrka 1986 samt ett friliggande bostadshus med kompletterande garage och uthus.

Ändring av detaljplan i Skänninge för område vid Allhelgonaskolan (Vilan 2 och 3)
Antagandehandling



Samlingslokal och tidigare frikyrka inom fastigheten Vilan 3



Friliggande bostadshus inom fastigheten Vilan 2

Ny bebyggelse

Planändringen möjliggör att befintlig och nyttillkommen bebyggelse inom området får användas för bostadsändamål. Gällande markanvändning för samlingslokal kommer fortsättningsvis vara gällande.

Utformning

Området som omfattas av ändringen ligger längs Motalagatan och Kolonigatan. På motsatt sida av Motalagatan ligger kvarteret Pilgrimen. För att större förändring av befintlig bebyggelse och nyttillkommen bebyggelse ska samspela med kvarteret Pilgrimens äldre bebyggelse föreslås att byggnaderna ska utformas med fasadmaterial i trä eller puts. I närområdet och i Skänninge stad återfinns även fasader i tegel vilket även skulle lämpa sig på platsen. Gällande detaljplan möjliggör för markanvändning för samlingslokal vilket kan ta form av centrumbebyggelse eller kyrka, som är fallet med befintlig byggnad på fastigheten Vilan 3. För denna typ av bebyggelse kan tegel vara ett lämpligt fasadmaterial. Fasadkulören ska harmonisera med bebyggelsen längs Motalagatan. Exempel på lämpliga fasadkulörer är ockragult och ljusgult, alternativt rött eller gult tegel, eller puts i ljusa till mellanljusa kulörer. Vitt bedöms som en för hård färgsättning i förhållande till husen i närheten. Eftersom färgsättningen i närområdet varierar har ingen specifik kulör valts ut.

Tak ska utformas som sadeltak med takpannor. För ett enhetligt uttryck längs Motalagatan och mot Hembygdsparken ska fönster orienteras stående.

Eftersom området angränsar en känslig miljö införs utökad lovplikt för Attefallsåtgärder. Byggrätten för fastigheterna har även begränsats till 30% av fastighetsarean.

Naturmiljö

Inom den gällande stadsplanen finns en allmän park, Hembygdsparken. Parken bedöms inte påverkas av planändringen.

Mark och geoteknik

Fastigheten ligger inom ett område utpekad i en översiktlig stabilitetskartering som tagits fram av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Enligt resultatet av utförda stabilitetsberäkningar anges i rapporten att stabilitetsförhållandena inom utredningsområdet uppfyller stabilitetsrekommendationerna för en översiktlig Stabilitetsutredning och att stabiliteten inom området bedöms vara tillfredställande med avseende på rådande förhållanden. Planändringen innebär ingen förändring av befintlig byggrätt utan medför enbart ett tillägg av bostadsändamål.

Kulturmiljö och arkeologi

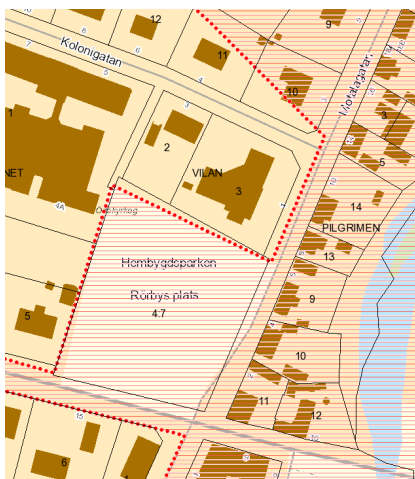
Den gällande stadsplanen ligger delvis inom Riksintresse för kulturmiljövård i Skänninge. Området som omfattas av planändringen ligger utanför men gränsar till riksintresse för kulturmiljövården.

Riksintresset motiveras enligt riksantikvarieämbetet av Skänninges småstad- och kommunikationsmiljö som återspeglar en under tidig- och högmedeltid politisk och religiöst betydelsefull stad, samt den förindustriella utvecklingen av levnadsförhållanden och relationen mellan stad och landsbygd. Det tar sig uttryck i staden bl. a. genom det oregelbundna medeltida gatunätet, Vårfrukyrkan och klosterlämningar, gaturummens karaktär med sluten bebyggelse och mot stadens utkanter friliggande hus, småskalig träbebyggelse från 1700- och 1800-talen och stadens siluett från det omgivande slättlandskapet. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Skänninge från 2016 behöver hänsyn till riksintresset tas även utanför riksintresseområdet genom att värna stads- och landskapsbilden samt viktiga siktlinjer. Tillkommande

Ändring av detaljplan i Skänninge för område vid Allhelgonaskolan (Vilan 2 och 3) Antagandehandling

bebyggelse samt ändring av befintliga byggnader bör ske med hänsyn till riksintresset.

Längs Motalagatan finns bevarat en del äldre bebyggelse i kvarteret Pilgrimen. Husen är från tiden 1800-1890 och har utgjort bostäder för enklare köpmän och hantverkare. Fasaderna på huvudbyggnaderna är placerade i gatuliv med mindre gårdshus på baksidan. Fasaderna är panelade eller putsade i olika färgsättningar.



Röd prickad gräns och skrafferad yta visar området som omfattas av Riksintresse för kulturmiljövård.

Planområdet berör fornlämning L2011:9511, en begravningsplats/ödekyrkogård och dels fornlämning L2010:586, ett medeltida stadslager där man kan förväntas påträffa kulturlager från medeltid, 1500- och 1600-tal. Kommande markingrepp inom den markerade fornlämningen samt inom det fornlämningsområde som ligger omkring denna kan därför komma att kräva att arkeologiska undersökningar först måste utföras. En upplysning om förekomsten av fornlämning har lagts till plankartan.

Parkering och angöring

Parkering sker på egen fastighet.

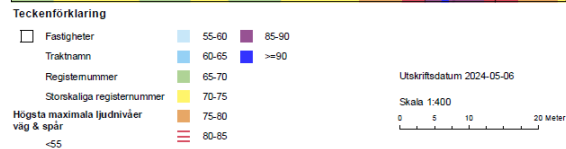
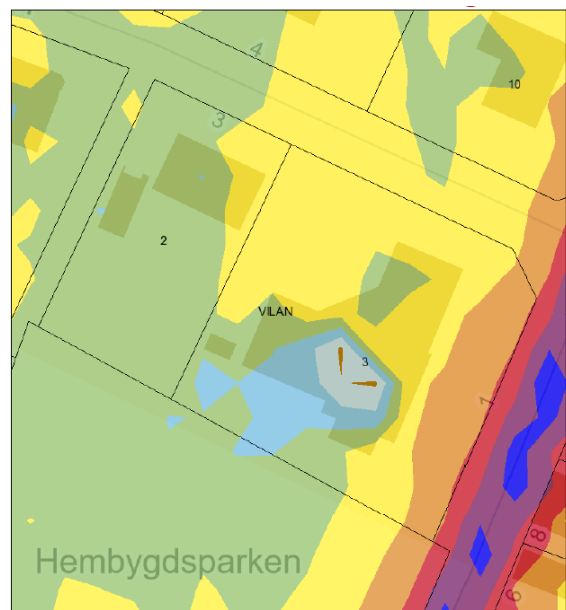
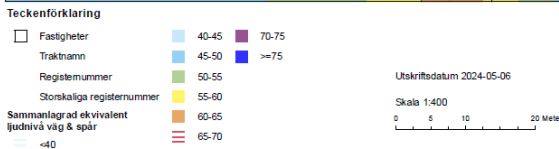
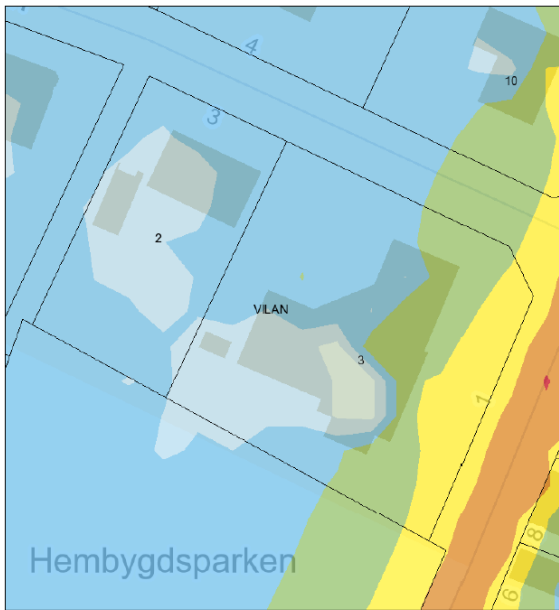
Miljö- och riskfaktorer

Buller

Från och med den 1 juni 2015 trädde en ny förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader i kraft. Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader. I maj år 2017 ändrades 3§ i förordningen enligt SFS 2017:359. Huvudregeln i förordningen är att 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad inte ska överskridas och att 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte bör överskridas vid en uteplats om en sådan ska ordnas i anslutning till byggnaden.

Befintlig bebyggelse samt yta med kvarvarande byggrätt inom planen klarar ljudnivåerna enligt trafikbullerförordningen.

Ändring av detaljplan i Skänninge för område vid Allhelgonaskolan (Vilan 2 och 3)
Antagandehandling



Kartbilden till vänster visar Sammanlagda ekvivalenta ljudnivåer för väg & spår.
Bullerkartering 2015, Mjölby kommun.

Kartbilden till höger visar Sammanlagda maximala ljudnivåer för väg & spår.
Bullerkartering 2015, Mjölby kommun.

Teknisk försörjning

Planområdet är utbyggt och anslutet till allmänna vatten- och avloppsledningar samt till det allmänna elnätet.

Avfall

Kommunens riktlinjer angående avfallshantering ska följas.

Genomförande 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	Juni 2024
Granskning	December 2024
Antagande	Januari 2025
Laga kraft, tidigast	Februari 2025

Genomförandetid

Planändringens 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 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 byggrätt.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Planändringen omfattar fastigheterna Vilan 2 och Vilan 3 som är privatägda. Planändringen innebär inga fastighetsrättsliga förändringar.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för planarbetet är reglerat i avtal mellan kommunen och ägaren till Vilan 3 för den del av plankostnaden som berör den fastigheten. Resterande plankostnader kommer tas ut som planavgift i samband med bygglovsprövning.

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*. 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 inverkanse faktorerna samt lokala förutsättningar.

Denna detaljplaneändrings *undersökning* redovisas nedan under rubrik *Slutsats och ställningstagande*. Observera att bedömningarna är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

Slutsats och ställningstagande

Området för planändringen utgörs av två fastigheter reglerat med en stadsplan från 1977. Området avgränsas av Motalagatan i öst, Kolonigatan i norr, ett vårdboende i väst och en park i söder.

Ändringen av stadsplanen innebär ett möjliggörande för bostadsändamål inom fastigheterna Vilan 2 och 3. Fastigheterna är redan bebyggda varav den ena med ett bostadshus och den andra med en samlingslokal som ursprungligen uppförts som kyrka. Byggnaderna har inga höga kulturhistoriska värden. Planändringen medför i sig inga fysiska förändringar men möjliggör kompletterande användning av befintliga byggnader och kvarvarande byggrätt.

Området som ändringen avser angränsar till riksintresse för kulturmiljövård i Skänninge. Med planförslagets utformning bedöms planförslaget inte påverka riksintresset negativt.

Fornlämningarna L2011:9511 och L2010:586 är berörda. Kommande markgrepp inom den markerade fornlämningen samt inom det fornlämningsområde som ligger omkring denna kan därför komma att kräva att arkeologiska undersökningar först måste utföras.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplaneändringen inte bedöms kunna ge upphov till betydande

miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap 11§) med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4). Motivet till ställningstagandet grundas på ovanstående beskrivning.

Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas för detaljplaneändringen.

Övrigt

Medverkande tjänstemän

Marika Tano, planarkitekt, Stadsbyggnadskontoret

Albert Lindgren, mark- och exploateringsingenjör, Stadsbyggnadskontoret

Sara Norrbrink, bygglovshandläggare, Stadsbyggnadskontoret

Planhandlingarna har granskats av Magnus Hultegård, planarkitekt, Stadsbyggnadskontoret



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

