

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 under samrådstiden 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

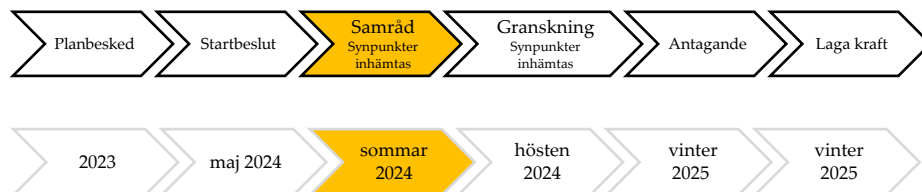
Skriftliga synpunkter på detaljplanen under samrådsskedet lämnas till Samhällsbyggnadsnämnden, Mjölby kommun, 595 80 Mjölby eller samhallsbyggnad@mjolby.se

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 samrådsskedet.

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.



Sammanfattning

Fastighetsägaren till Vilan 3 i Skänninge har ansökt om planbesked för att möjliggöra bostadsändamål inom sin fastighet. 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 OCH MÅL.....	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.....	7
KULTURMILJÖ OCH ARKEOLOGI	7
MILJÖ- OCH RISKFAKTORER	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING	9
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	10
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	10
EKONOMISKA FRÅGOR	10
ÖVRIGT	12
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	12
PLANKARTA.....	13

Bakgrund

Fastighetsägaren till Vilan 3 i Skänninge har ansökt om planbesked för att möjliggöra bostadsändamål inom sin fastighet. 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.

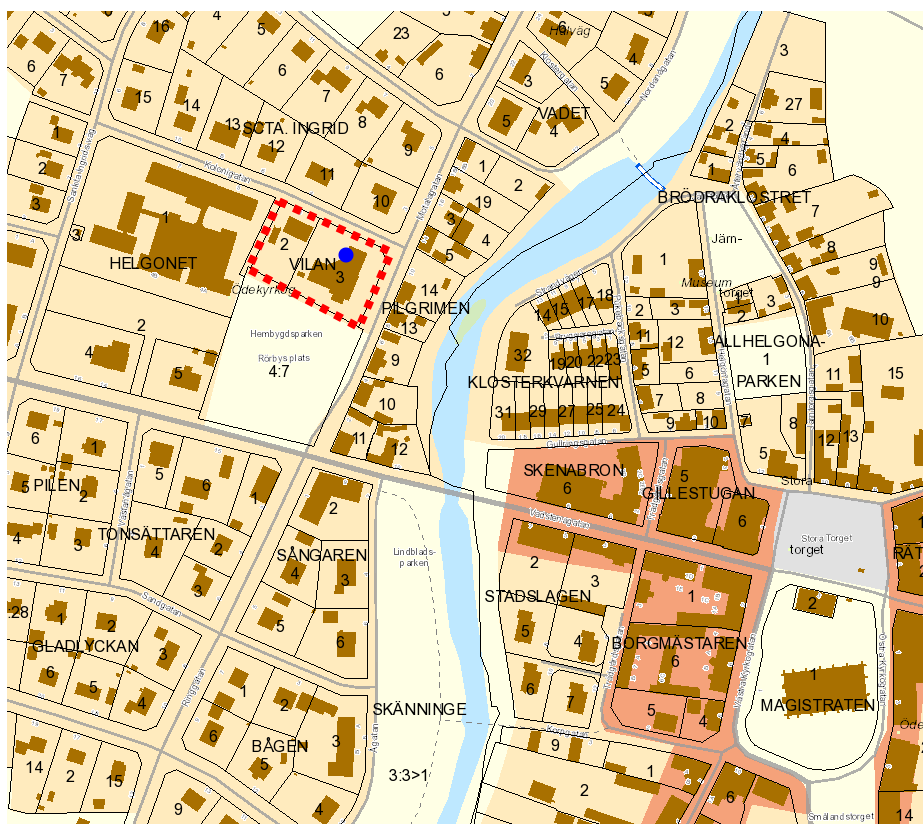
Kommunen ser positivt på möjligheten att tillskapa fler bostäder i centrala Skänninge. Förändringarna avser endast tillägg av markanvändning för bostad varför det bedöms vara rimligt att pröva en planändring istället för att ta fram en helt ny detaljplan. Det innebär också att planen anses vara i linje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

Planens syfte och mål

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 endast 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.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planområdet är bebyggt med en samlingslokal som ursprungligen uppfördes som kyrka 1986 samt en friliggande villa med kompletterande garage och uthus.

Ny bebyggelse

Planen medger att befintlig och nytillkommen bebyggelse inom området får användas för bostadsändamål. Gällande markanvändning för samlingslokal kommer fortsättningsvis vara gällande.

För kommande bygglov gäller enligt upplysning på detaljplanekartan: Om fastigheten sedan tidigare är lovligt bebyggd med byggnader som överskrider byggrätten ska dessa beaktas som planenliga. Avvikelser ska därmed inte hindra bygglov för ombyggnation av befintlig bebyggelse.

Naturmiljö

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

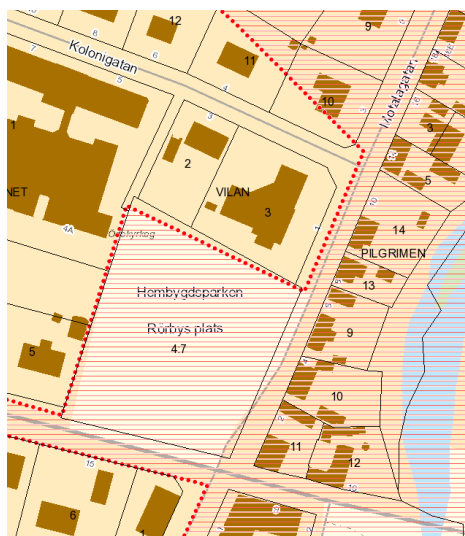
Mark och geoteknik

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 stadsplan ligger delvis inom Riksintresse för kulturmiljövård i Skänninge. Det är enbart Hembygdsparken som ingår i riksintresset. Kvartersmarken som planändringen avser ligger utanför riksintresset.

Området som planändringen avser angränsar till riksintresse för kulturmiljövård. Tillkommande bebyggelse samt ändring av befintliga byggnader bör ske med hänsyn till riksintresset.



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

Planändringen berör ingen kulturmiljö och inga arkeologiska fynd finns dokumenterade inom planområdet.

Parkering och angöring

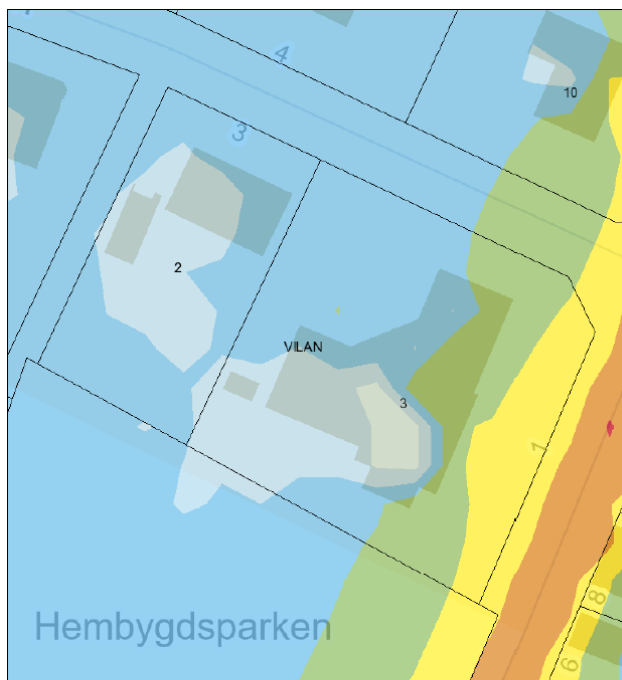
Parkering sker på egen fastighet.

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.



Teckenförklaring

□ Fastigheter	40-45	70-75
Traktnamn	45-50	>=75
Registemummer	50-55	
Storskaliga registernummer	55-60	
Sammanlagd ekvivalent ljudnivå väg & spår	60-65	
<40	65-70	

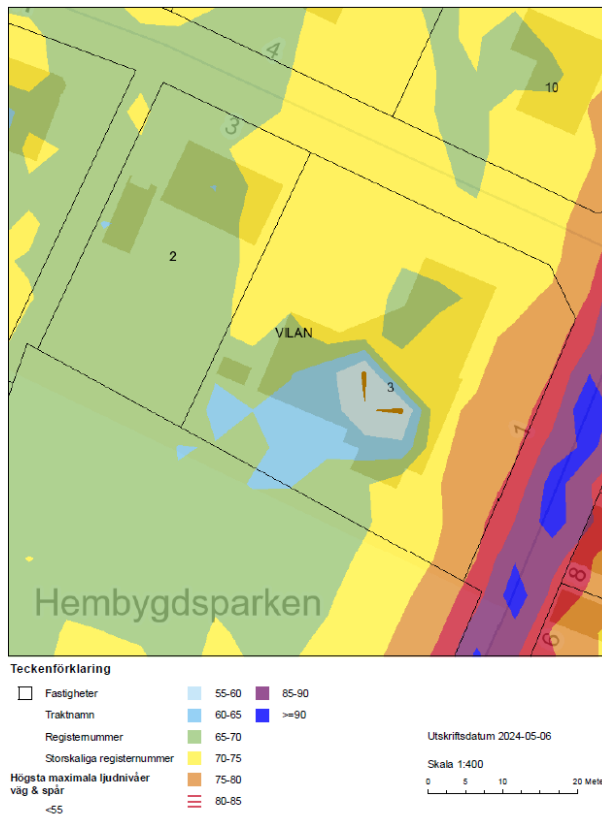
Utskriftsdatum 2024-05-06

Skala 1:400

0 5 10 20 Meter

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

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



Kartbilden 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 standard förfarande. 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	Kvartal 3 2024
Antagande	Kvartal 4 2024
Laga kraft, tidigast	Kvartal 1 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 alternativt i avtal med aktuell fastighetsägare.

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.

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

FÖRSLAG TILL
 ÄNDRING AV STADSPLANEN
 FÖR OMRÅDE VID
ALLHELGONASKOLAN
 SKÄNNINGE
 MJÖLBY KOMMUN

Grundkartan upptäckad i juni 1976 av mätningsskottet

Omritning av grundkartan har utförts

Stadsplanekartan upptäckad i juni 1976
 av
 Stadsarkitektkontoret i Mjölby

[Signature]
 Mai Jönsson
 Planarkitekt
 Stadsarkitekt

- GRUNDKARTAN TILHÖRANDE BETECKNINGAR:**
 Fasthetsgränns
 Utsyningsgränns resp. utsläppsgrenns
 Gator
 Nivåkurvor
- STADSPLANEKARTAN TILHÖRANDE BETECKNINGAR:**
 Stadsplanegränns
 Gällande områdegränns avsedd att bibehållas
 Gällande områdegränns avsedd att byggas
 Gällande områdegränns avsedd att bibehållas
 Gällande områdegränns avsedd att byggas
 Kvarters- eller annan områdegränns
 Bestämmelesgränns
 Gränslinjer ej avsedda att fastställas
 Förbud mot utfert
 (tvärsnitt med pil markerar förbudets slut)
- ALLMÄN PLATS**
 Park
BIFOGNADSVARTER
 Område för allmänt ändamål
 Område för samlingsplatser
 Mark som icke får bebyggas
 I, II
 Antal våningar

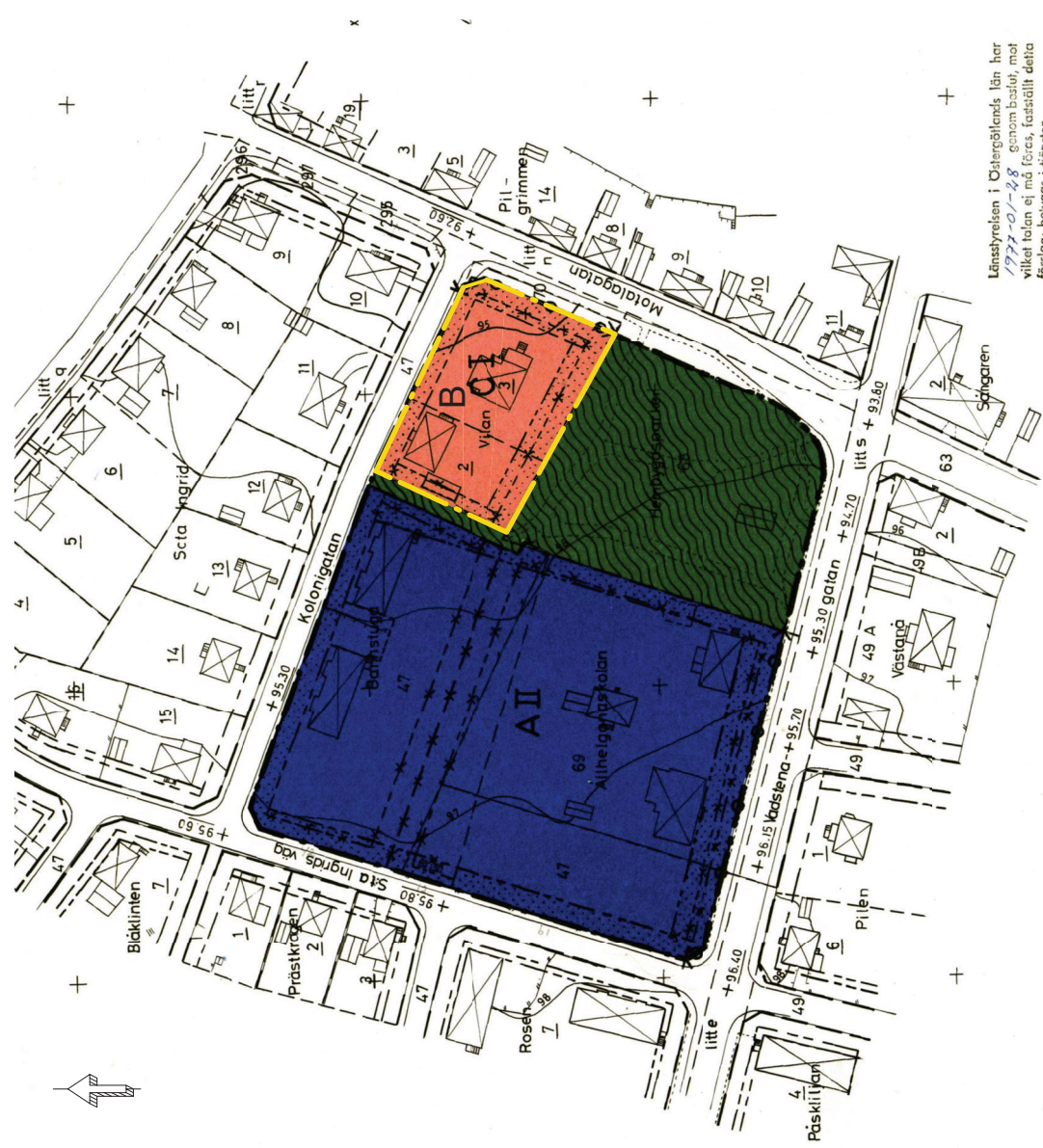
B 53

SAMRÅDSHANDLING

Mjölby kommun	
LAGA KRAFT	ANTAGEN AV
GRANSKNINGSSTAD	SAMRÅDSTID
Upprättad: 2024-06-10	Reviderad:
Plan nr: B 53	Skala: 1:1000(A2)

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

Malin Tern, Planarkitekt
 Stadsbyggnadskontoret



Länstyrelsen i Östergötlands län har
 1977-01-28 genom beslut, mot
 vilket talan ej må föras, fastställt detta
 förslag; bebyggas i tjänsten

[Signature]

BESTÄMMELSER SOM LAGTS TILL PLANEN

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK
 B - Bostäder

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebild
 Genomförandebild för planändringen är 5 år från den dag ändringen tillägs kraft.
UPPLYSNING
 Om fastighetens sådan tillgång är förlagd bebyggelse med byggnader som överstiger bygghöjden ska dessa
 beaktas som planreliga. Avviselse ska därmed inte häva byggnad för ombyggnad av befintlig byggnad.

PLANÄNDRINGENS AVGRÄNSNING





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

Världsvan
& Hemkär