

Mjölby kommun, Arbetsutskott 2024-05-06

§ 67

Diarienummer: KS/2024:133

## Planändring i Mjölby för kv Floretten - yttrande på samråd

### Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden avser att ändra gällande detaljplan för kvarteret Floretten. Planändringens syfte är att anpassa planbestämmelserna avseende byggnadshöjder och exploaterings-grad till vad som normalt tillämpas i den här typen av områden. Bakgrunden till planändringen är företaget Cenovas planer på expansion av sin verksamhet.

Kommunstyrelsen har fått föreslagen detaljplan på remiss med svar senast 15 maj 2024.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen ser positivt på föreslaget förslag till ändring av detaljplan. Det är av stor vikt att den markreserv som finns i kommunen är anpassad efter dagens behov av byggrätt och genom en ändring av aktuell detaljplan möjliggör man för en befintlig verksamhet att expandera genom förtätning. Den föreslagna expansionen förväntas generera både fler arbetstillfällen och betydande ekonomiska fördelar för företaget, kommunen och det lokala näringslivet.

### Beslutsunderlag

Samrådshandlingar gällande samråd om ändring av detaljplan i Mjölby Stadsplan för del av STG 1633 (område mellan väg E4 och Vetagatan), Kv. Floretten.

Näringslivschefen redogör för ärendet.

### Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen

1. Kommunstyrelsen ser positivt på föreslaget förslag till ändring av detaljplan för Mjölby Stadsplan för del av STG 1633 (område mellan väg E4 och Vetagatan), Kv. Floretten.

---

Beslutet skickas till  
Kommunstyrelsen  
Samhällsbyggnadsnämnden  
Akten



Kommunstyrelsens förvaltning

Datum 2024-04-23  
Diarienummer KS/2024:133

Handläggare  
Hanna Hammarlund  
Telefon 010-2345011

Kommunstyrelsen

## Yttrande angående samrådshandling om ändring av detaljplan i Mjölby, stadsplan för del av STG 1633, kvarteret Floretten.

### Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden avser att ändra gällande detaljplan för kvarteret Floretten. Planändringens syfte är att anpassa planbestämmelserna avseende byggnadshöjder och exploaterings-grad till vad som normalt tillämpas i den här typen av områden. Bakgrunden till planändringen är företaget Cenovas planer på expansion av sin verksamhet.

Kommunstyrelsen har fått föreslagen detaljplan på remiss med svar senast 15 maj 2024.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen ser positivt på föreslaget förslag till ändring av detaljplan. Det är av stor vikt att den markreserv som finns i kommunen är anpassad efter dagens behov av byggrätt och genom en ändring av aktuell detaljplan möjliggör man för en befintlig verksamhet att expandera genom förtätning. Den föreslagna expansionen förväntas generera både fler arbetstillfällen och betydande ekonomiska fördelar för företaget, kommunen och det lokala näringslivet.

### Beslutsunderlag

Samrådshandlingar gällande samråd om ändring av detaljplan i Mjölby Stadsplan för del av STG 1633 (område mellan väg E4 och Vetagatan), Kv. Floretten.

### Kommunstyrelsens förvaltnings förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen ställer sig bakom förslaget till yttrande kring ändring av detaljplan för Mjölby Stadsplan för del av STG 1633 (område mellan väg E4 och Vetagatan), Kv. Floretten.

—

Beslutet skickas till  
Kommunstyrelsen  
Samhällsbyggnadsnämnden  
Akten

## Tjänsteskrivelse

Datum 2024-04-23  
Diarienummer KS/2024:133

Kommunstyrelsens förvaltning

Andreas Capilla  
Kommundirektör

Hanna Hammarlund  
Näringslivschef

Datum  
2024-04-15

Diarienummer  
SBN: 2024:83

Handläggare  
Magnus Hultegård  
Tel. 010-234 51 86

Berörda enligt fastighetsförteckning  
Remissinstanser enligt sändlista

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

Samhällsbyggnadsnämnden avser att ändra gällande detaljplan för kvarteret Floretten.

Planändringens syfte är att anpassa planbestämmelserna avseende byggnadshöjder och exploateringsgrad till vad som normalt tillämpas i den här typen av områden. Samtidigt förtydligas att mindre tekniska anläggningar som transformatorstation och återvinningsstation inryms i planbestämmelserna.



Bakgrunden till planändringen är företaget Cenovas planer på utökning av sin verksamhet.

Planändringen bedöms överensstämma med gällande översiktsplan och vara förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Planändringen bedöms inte heller ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Ärendet handläggs enligt plan- och bygglagens regler för standardförfarande för detaljplaner. Förslaget är nu utställt för samråd och det är möjligt att lämna synpunkter på förslaget. Ytterligare tillfälle att lämna synpunkter kommer finnas under granskningsskedet.

Här är vi nu



Samrådet pågår till och med **den 15:e maj 2024**.

Datum  
2024-04-15

Diarienummer  
SBN: 2024:83

Samrådshandlingarna består av en plankarta med bestämmelser och en planbeskrivning. Vi skickar inte ut kompletta planhandlingar i detta utskick utan endast en förminskad plankarta.

De fullständiga planhandlingarna finns under samrådstiden tillgängliga på följande platser:

- Kommunens hemsida för detaljplanen:  
(hemsidan nås genom att scanna QR-koden)
- Stadshusets entré: Burensköldsvägen 11-13.



Har ni har några frågor om förslaget är ni välkomna att kontakta planhandläggaren.

Magnus Hultegård  
telefon 010-234 51 86,  
e-post [magnus.hultegard@mjolby.se](mailto:magnus.hultegard@mjolby.se)

Har ni mer specifika frågor kring Cenova AB:s utbyggnadsplaner kan ni kontakta bolagets projektledare

Emma Boman  
telefon 0142-60 06 15  
e-post: [emma.boman@cenova.se](mailto:emma.boman@cenova.se)

Synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen till Samhällsbyggnadsnämnden, 595 80 Mjölby eller [samhallsbyggnad@mjolby.se](mailto:samhallsbyggnad@mjolby.se) senast **den 15:e maj 2024**. Den som inte skriftligen framfört sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

## INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER ENLIGT DATASKYDDSFÖRORDNINGEN

### PLANENHETEN, STADSBYGGNADSKONTORET I MJÖLBY KOMMUN

Vi behöver spara och behandla personuppgifter om dig, såsom namn, adress och namn på de fastigheter som du äger i eller vid ett detaljplaneområde. Vi sparar även övriga kontaktuppgifter som du lämnar till kommunen under planarbetets gång. Syftet med behandlingen är att kunna avgränsa vilka som kan anses vara berörda av detaljplanen samt hålla kontakt med dessa under planarbetet.

Vi har fått dina uppgifter från lantmäteriets fastighetsregister avseende adresser och fastighetsbeteckningar. Övriga kontaktuppgifter har vi fått från er. Vi tillämpar vid var tid gällande integritetslagstiftning vid all behandling av personuppgifter. Den rättsliga grunden för att behandla dina personuppgifter är kommunens myndighetsutövning enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) samt övrig gällande lagstiftning och förordningar. Dina uppgifter kommer därmed att bevaras.

De personuppgifter vi behandlar gällande dig registreras i samhällsbyggnadsnämndens ärendehanteringssystem. De uppgifter som lämnas i yttranden kan delas till berörda aktörer i det aktuella projektet. Vi kan även komma att dela dina personuppgifter med en tredje part, förutsatt att vi är skyldiga att göra så enligt lag. Däremot kommer vi aldrig att överföra dina uppgifter till ett land utanför EU.

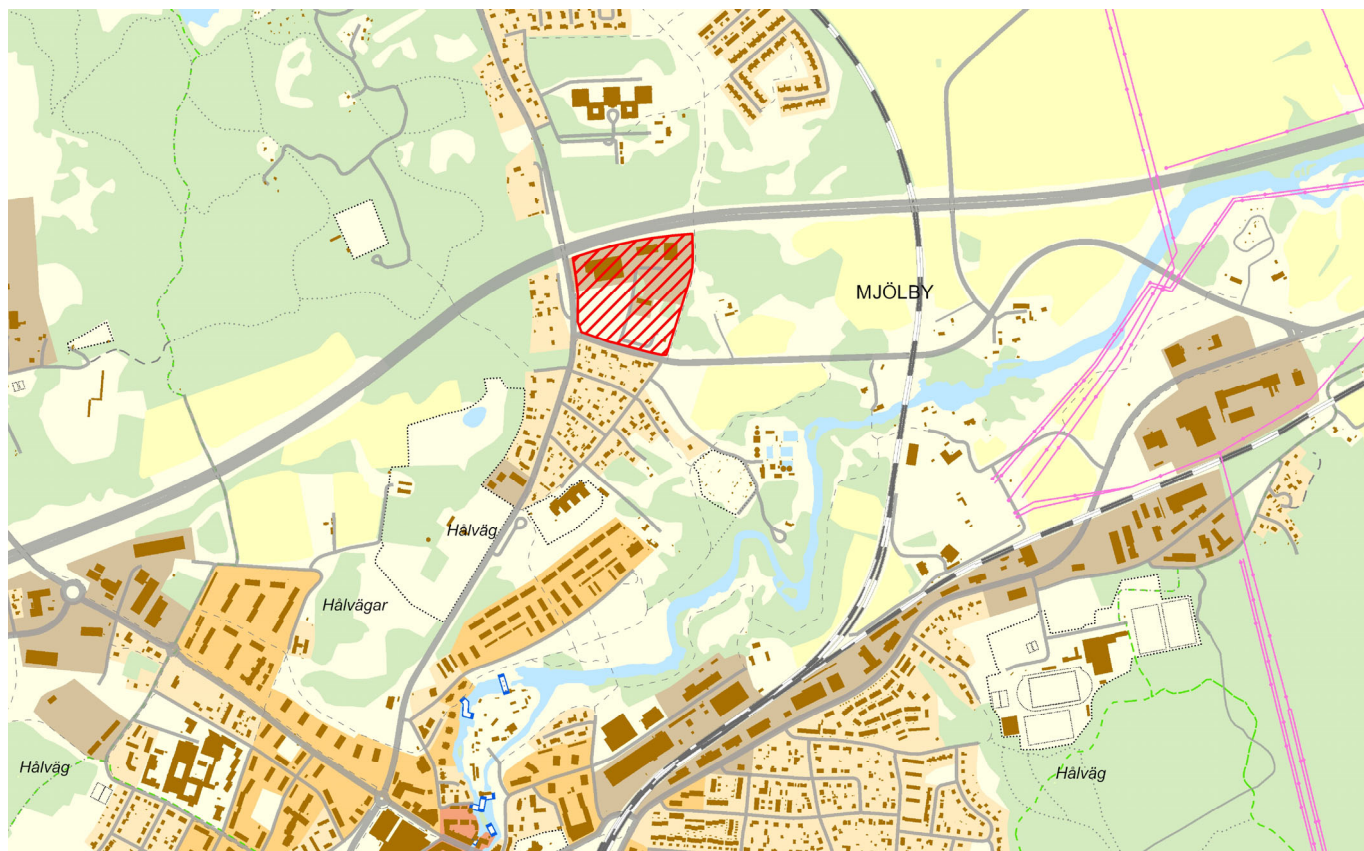
Personuppgiftsansvarig är samhällsbyggnadsnämnden i Mjölby kommun.

Du har rätt att kontakta oss om du vill ha ut information om de uppgifter vi har om dig, för att begära rättelse, överföring eller för att begära att vi begränsar behandlingen eller raderar dina uppgifter. Rätten att begära betyder inte att byggnadskontoret alltid kan genomföra din begäran då annan lagstiftning kan kräva att uppgifterna bevaras.

Du når oss enklast på [samhallsbyggnad@mjolby.se](mailto:samhallsbyggnad@mjolby.se)

Du kan även kontakta vårt dataskyddsbud på [dataskyddsbud@mjolby.se](mailto:dataskyddsbud@mjolby.se)

Om du har klagomål på vår behandling av dina personuppgifter har du rätt att inge klagomål till tillsynsmyndigheten Datainspektionen.



# Planbeskrivning

## Ändring av Detaljplan i Mjölby

Stadsplan för del av STG 1633 (område mellan väg E4 och Vetagatan)

[Kv. Floretten]

# 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 A1 i skala 1:1000
- Planbeskrivning och undersökning av behov 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](http://www.mjolby.se/planer). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av GDPR.

## Handläggare

Frågor om planen kan ställas till planarkitekt Magnus Hultegård  
Telefon: 010 – 234 51 86  
E-post: [magnus.hultegard@mjolby.se](mailto:magnus.hultegard@mjolby.se)

## Synpunkter

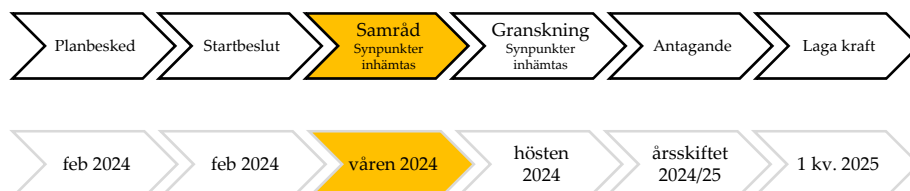
Skriftliga synpunkter på detaljplanen under samrådsskedet lämnas till Samhällsbyggnadsnämnden, Mjölby kommun, 595 80 Mjölby eller [samhallsbyggnad@mjolby.se](mailto:samhallsbyggnad@mjolby.se)

## 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.





# Sammanfattning

Fastighetsägaren till Floretten 11 har ansökt om planprövning för att möjliggöra utvidgning av sin verksamhet. De föreslagna förändringarna ligger väl inom ramen för hur detaljplaner för verksamhetsområden normalt utformas.

Planändringens syfte är att utöka byggrätten och de tillåtna byggnadshöjderna samtidigt som den gällande planens bestämmelser om en prydlig inramning mot omgivningen bibehålls.

Detaljplaneändringen överensstämmer med kommunens gällande översiktsplan, antagen 2011.

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

Stadsbyggnadskontoret

Magnus Hultegård

Planarkitekt

## Innehåll

<b>OM DETALJPLANEN</b> .....	<b>2</b>
VAD ÄR EN DETALJPLAN? .....	2
DETALJPLANENS HANDLINGAR .....	2
HANDLÄGGARE .....	2
SYNPUNKTER .....	2
DETALJPLANEPROCESS OCH TIDPLAN .....	2
<b>SAMMANFATTNING</b> .....	<b>3</b>
BAKGRUND .....	5
PLANENS SYFTE OCH MÅL .....	5
PLANDATA .....	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>6</b>
ÖVERSIKTLIGA PLANER .....	6
DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER ETC. ....	6
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN .....	6
<b>PLANÄNDRINGENS INNEBÖRD</b> .....	<b>7</b>
MOTIVERING AV FÖRESLAGNA FÖRÄNDRADE PLANBESTÄMMELSER .....	8
NATUR, PARK OCH REKREATION .....	8
MARK OCH GEOTEKNIK .....	9
GATOR OCH TRAFIK .....	9
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	10
AVVÄGNINGAR OCH HÄNSYN TILL MOTSTÅENDE INTRESSEN .....	10
<b>GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEÄNDRINGEN</b> .....	<b>11</b>
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	11
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER .....	11
EKONOMISKA FRÅGOR .....	12
<b>UNDERSÖKNING – BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING</b> .....	<b>13</b>
VAD ÄR EN UNDERSÖKNING? VAD ÄR BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN? ....	13
SLUTSATS OCH STÄLLNINGSTAGANDE .....	13
<b>ÖVRIGT</b> .....	<b>14</b>
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	14
<b>PLANKARTA</b> .....	<b>15</b>

## Bakgrund

Ägarna till Floretten 11 har lämnat in en planansökan för att möjliggöra en expansion av sin verksamhet. För att detta ska vara möjligt behöver bl.a. gällande bestämmelser avseende högsta byggnadshöjd och största exploateringsgrad ändras.

Kommunen bedömer att den gällande planens bestämmelser, utan tydliga motiv, har begränsade byggrätter jämfört med vad som varit praxis i många motsvarande detaljplaner. Det bedöms därför vara rimligt att ändra detta. Förändringarna avser endast några enstaka planbestämmelser, varför det bedöms vara rimligt att pröva dessa genom en planändring istället för att ta fram en helt ny detaljplan. Det innebär också att planen anses vara i linje med gällande översiktsplan.

Ansökan avser halva planområdet. Förhållandena bedöms dock i huvudsak vara allmängiltiga för all kvartersmark i planområdet varför planändringen avser kvartersmarken i hela detaljplanen.

## Planens syfte och mål

Planändringens syfte är att utöka byggrätten och de tillåtna byggnadshöjderna samtidigt som den gällande planens bestämmelser om en prydlig inramning mot omgivningen bibehålls. Planändringen omfattar också en möjlighet att anordna mindre tekniska anläggningar inom kvarteret.

## Plandata

Planområdet avgränsas av E4 i norr, Skänningevägen i väster och Vetagatan i söder. Området är ca 6 hektar stort och består i huvudsak av fastigheter med etablerade verksamheter.

# Tidigare ställningstaganden

## **Översiktliga planer**

Aktuellt område omfattas av kommunens översiktsplan antagen 2011. För området anges att områdets pågående markanvändning är fastlagd i detaljplan. Planändringen förändrar inte det övergripande markanvändningsändamålet i detaljplanen, även om ett tillägg görs som tydliggör att de tekniska anläggningar som finns på platsen också inryms i markanvändningsändamålet. Detta gör att ändringen är i linje med översiktsplanen.

## **Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.**

Gällande detaljplan fastställdes 1984-06-13 och avser småindustriändamål.

## **Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken**

Detaljplaneändringen avser endast en mindre ökning av byggnadshöjderna samt möjlighet till större exploateringsgrad. Dessa bedöms vara förenliga med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken.

# Planändringens innebörd

Planbestämmelser som kvarstår oförändrade	Planbestämmelser som utgår eller byts ut	Planbestämmelser som läggs till eller utgör ersättning för gällande
<b>Markanvändning / Byggnadskvarter</b>		
	Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.	Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål och mindre tekniska anläggningar av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.
<b>Mark som icke får bebyggas</b>		
Med pl och punktprickning betecknad del av industriområde skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering.		
	Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.	Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas. Mindre tekniska anläggningar får dock uppföras/anläggas.
<b>Exploatering av tomt / Byggnadsyta</b>		
	Av tomt som omfattar med Jm betecknat område får högst en tredjedel bebyggas.	Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom planområdet.
<b>Byggnads utformning / Byggnadshöjd</b>		
	På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.	Största byggnadshöjd är 9,0 m (avser hela användningsområdet)
<b>Utfartsförbud</b>		
Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.		
<b>Administrativa bestämmelser</b>		
		Inom med pl betecknat egenskapsområde krävs markklov för fällning av träd med stamdiameter överstigande 20 cm i brösthöjd. Fällt träd ska ersättas genom återplantering inom egenskapsområdet.

### **Motivering av föreslagna förändrade planbestämmelser**

Användningsbestämmelsen för kvarterensmarken i området kompletteras med en formulering som gör det möjligt att anordna mindre tekniska anläggningar som inte är störande för närområdet. Det kan handla om t.ex. transformatorstationer och återvinningsstationer. Däremot avser inte tillägget möjliggörande av större tekniska anläggningar som t.ex. kraftverk, hetvattencentraler, reningsverk. Detta gör det även tydligt att befintlig transformatorstation och återvinningsstation inryms inom gällande användning för småindustriområdet.

Inom egenskapsområden som markerats med prickmark införs ett tillägg till tidigare bestämmelseformulering som medger uppförande av mindre tekniska anläggningar som t.ex. transformatorstationer och återvinningsstation. Detta gäller dock inte inom prickmarkszon som även har egenskapsbestämmelsen "pl".

En generell bestämmelse om högsta byggnadshöjd (9,0 m) införs i hela kvarteret. Den motsvarar nuvarande högsta byggnadshöjdsbestämmelsen i planområdet. Ändringen av byggnadshöjden motiveras av att nuvarande byggnadshöjdsbestämmelser på 5, respektive 7 m är lågt satta för att vara ändamålsenliga i ett verksamhetsområde. Det finns inte heller några starkt vägande skäl för att ha olika byggnadshöjdsbegränsningar inom det relativt lilla planområdet.

Ny bestämmelse om största exploateringsgrad motsvarande 50% av fastighetsarean inom användningsområdet införs. Detta motiveras av att 50% exploateringsgrad är en relativt vanligt exploateringsgrad i verksamhetsområden och att det är bra att utnyttja befintliga verksamhetsområden väl för att på så sätt minska behoven av att ta annan mark i anspråk för nya verksamhetsområden, särskilt jordbruksmark.

Den föreslagna förändringen av exploateringsgraden skulle totalt sett kunna ge en teoretisk ökning av byggrätten med ca. 9000 m<sup>2</sup>, varav ca. 4000 m<sup>2</sup> inom Floretten 11 och drygt 2000 m<sup>2</sup> inom Floretten 2.

Vegetation är normalt sett inte lovpliktigt vare sig att plantera eller att avverka. För att säkerställa att bestämmelsen om planterad skyddszon längs Skänningevägen och Vetagatan vidmakthålls, införs markklovsplikt för fällning av befintliga träd med en stamdiameter överstigande 20 cm inom denna zon. Vid avverkning ska de fällda träden ersättas med nya träd i samma zon.

### **Natur, park och rekreation**

Planområdet är i stor utsträckning bebyggt. Inom Floretten 11 finns ett relativt stort antal tallar av olika storlek längs Skänningevägen och Vetagatan. Det finns också ett antal större björkar inom fastigheten. Inom Floretten 9 finns ett antal mindre tallar och i gränsen mellan Floretten 2 och gång- och cykelvägen i öster finns en avskärmande träddridå.

Träden som inramar verksamhetsområdet bidrar till att det uppfattas som mer prydligt än många andra verksamhetsområden. Träden bedöms inte i sig ha några särskilda naturvärden, men framför allt tallarna i väster utgör en naturlig förlängning av Skogssjöområdets tallmarker. Det är därför angeläget att i så

stor utsträckning som möjligt bibehålla och förstärka trädplanteringen i den skyddszon som finns reglerad i detaljplanen.

En planbestämmelse införs som reglerar att fällning av större träd i den zon som ska vara planterad omfattas av lovplikt samt att träden ska ersättas med nya träd i samma planteringszon. Inriktningen är att de träd som tas ner ska ersättas med inhemska tallar. Om riktigt stora träd (stamdiameter > 40 cm i brösthöjd) tas ner ska de ersättas med minst två nya träd. Avsteg från tänkt artval kan bli aktuellt om det i framtiden visar sig mer lämpligt med andra trädslag på platsen. Ersättningsplanteringen ska ske i samråd med kommunekolog och stadsträdgårdsmästare.

### **Mark och geoteknik**

Stora delar av de oobebyggda delarna av fastigheten Floretten 11 utgörs av mark som först schaktats ut och sedan återfyllts. I de återfyllda delarna finns risk för sättningar vid byggnation. Därför bör byggnader grundläggas med pålar i detta område. Fastighetsägaren har genomfört kompletterande geotekniska utredningar och är medveten om förutsättningarna.

Länsstyrelsen har i sin övergripande inventering av potentiella markföroreningar identifierat att fastigheterna Floretten 1 och Floretten 11 kan innehålla förorenad mark mot bakgrund av den typ av verksamhet som bedrivs eller bedrivits där. Någon riskklassning har dock inte gjorts. Ägarna till Floretten 11 har gjort markmiljöundersökningar. Av dessa framgår att det finns föroreningar som överstiger nivåerna för mindre känslig markanvändning, men att de ligger under grundläggningsnivån. Det har vidare bedömts att det är förenat med större risker att gräva fram och hantera dessa än att låta dem vara. Kommunen har beslutat att företaget ska ta prover på de schaktmassor som uppstår vid planerad byggnation.

I planförslaget medges en två meter högre byggnadshöjd på del av fastigheterna Floretten 7, 9 och 10. Under det fortsatta planarbetet kommer en analys göras av om denna justering föranleder ändrade rekommendationer avseende grundläggningen i förhållande till tidigare genomförda geotekniska utredningar.

### **Gator och trafik**

Den föreslagna utökningen av exploateringsgraden kan leda till viss utökning av biltrafiken till området. Detta gäller såväl personbils- och lastbilstrafik. Området ligger logistikmässigt väl till i tätorten, med anslutningsväg till E4 via Vetagatan österut. Trafikmängderna på Vetagatan mättes 2017 och 2019 och var då ca. 2 500 fordon/dygn. Cenova bedömer att deras leveranstransporter kan komma att öka från knappt 10 i snitt per dag till 20-30 per dag, d.v.s. en ökning med 10-20 bilar per dag. I övrigt är det i princip bara på fastigheten Floretten 2 som den utökade byggrätten skulle ge förutsättningar för någon större expansion. Om man antar en motsvarande ökning sett till byggrätternas storlek skulle det kunna bli aktuellt med ytterligare 10 fordon/dag. Den utökade trafiken bedöms ge en marginell ökning och därför inte orsaka några ytterligare olägenheter trafikbullermässigt. Öster om planområdet finns en gång- och cykelvägspassage som utgör skolväg mellan Egebyskolan och Slomarp. Passagen har utformningsmässigt anpassats för att ge en god trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter. Planändringen bedöms inte föranleda några åtgärder.

## **Teknisk försörjning**

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

### **Dagvatten**

Dagvattennätet i området är utbyggt men dimensioneringen av ledningssystemet är inte anpassat till de klimatförändringar som kan förutses inför framtiden. Kapacitetsstärkande åtgärder bör därför på sikt genomföras oavsett den aktuella planändringsprocessen. Den föreslagna utökningen av tillåten exploateringsgrad kommer öka avrinningen från området ytterligare. För att hantera detta behöver ytterligare kapacitetsstärkande åtgärder genomföras. Dessa bör i första hand ske i form av fördröjningsåtgärder. Mot bakgrund av att området består av verksamheter bör fördröjningsåtgärderna dessutom utföras så att de även bidrar till rening av dagvattnet. Området ligger i utkanten av den stora grundvattenförekomst som även innehåller Högby vattenverk. Som en försiktighetsåtgärd kan det vara lämpligt att undvika infiltration av områdets dagvatten i området för att på så sätt minska riskerna för att grundvattnet förorenas.

I det fortsatta planarbetet kommer en dagvattenutredning genomföras för att bedöma hur stor fördröjningsvolym som behöver anläggas, vilken typ av reningsåtgärder av dagvattnet som kan behövas samt ett utse ett lämpligt läge för fördröjningsanläggningen.

### **Avvägningar och hänsyn till motstående intressen**

De förändringar av detaljplanen som föreslås innebär att planbestämmelserna ges en mer generell utformning och med en exploateringsgrad som är vanlig i den här typen av verksamhetsområden. Bestämmelsen om marklov är införd för att ge bättre incitament för att bestämmelsen om en planterad skyddszon ska hålla över tid. De justerade bestämmelserna avseende tekniska anläggningar införs för att tydliggöra att de befintliga anläggningarna har stöd i planen och för att möjliggöra ev. kompletterande behov t.ex. av ytterligare transformatorstationer i framtiden. Fortsatt gäller att verksamheterna i området inte ska vara störande för omgivningen.



# Genomförande av detaljplaneändringen

*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	Våren 2024
Granskning	Hösten 2024
Antagande	Hösten 2024
Laga kraft, tidigast	Årsskiftet 2024/2025

### Genomförandetid

Planändringens genomförandetid ska vara fem (5) år från den dag planändringen får 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 hela kvarteret Floretten, d.v.s. fastigheterna Floretten 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10 & 11. Dessutom ingår den del av Mjölby 40:1 som utgör kvartersgatan Florettgatan. Planändringen innebär inga fastighetsrättsliga förändringar.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomi**

Kostnaderna för planarbetet är reglerat i avtal mellan kommunen och ägaren till Floretten 11 för den del av plankostnaden som berör den fastigheten. Resterande plankostnader kommer tas ut som planavgift i samband med bygglovsprövning alternativt i avtal med respektive fastighetsägare.

### **Ledningsåtgärder**

Genomförandet och kostnaderna för fördröjning och rening av dagvatten som följd av den utökade byggrätten kommer regleras i avtal mellan kommunen och fastighetsägaren till Floretten 11. Motsvarande avtal kommer tecknas vid ett eventuellt utnyttjande av den utökade byggrätten inom Floretten 2.

# Undersökning – Behov av 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 miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram (enligt PBL 4 kap 34 §).

Om detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan räcker redovisningen av konsekvenser under rubriken *Detaljplanens innebörd*. Vad som avgör om en detaljplan har *betydande miljöpåverkan* eller inte styrs dels av lagstiftning (förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar 1998:905) 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 ett utbyggt småindustriområde reglerat med en stadsplan från 1984. Området avgränsas i norr av E4, i väster av Skänningevägen, i söder av Vetagatan och i öster av en gång- och cykelväg mellan Slomarps och Egeby.

Planändringen innebär miljömässigt inga förändringar av gällande markanvändning utan enbart en justering av tillåten byggnadshöjd och exploateringsgrad. Den utökade exploateringsgraden påverkar i första hand hanteringen av dagvatten, samt trafiken till och från området. Behovet av fördröjning och rening av dagvatten regleras i avtal mellan kommunen och respektive fastighetsägare i samband med att den utökade byggrätten tas i anspråk. Utökningen av byggrätterna bedöms inte påverka trafikmängderna på Vetagatan och Skänningevägen i någon större utsträckning och därmed inte heller påverka trafikbullersituationen mer än marginellt.

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.

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

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

Dock skall en begränsad beskrivning och bedömning av planens inverkan på miljön göras för dagvattenfrågan, vilket beskrivs under egen rubrik i planbeskrivningens avsnitt om detaljplanens innebörd.

## Övrigt

### **Medverkande tjänstemän**

Magnus Hultegård, planarkitekt: Projektledare för planprocessen,  
Stadsbyggnadskontoret

Albert Lindgren, mark- och exploateringsingenjör, Stadsbyggnadskontoret

Ida Andersson, Stadsträdgårdsmästare, Samhällsbyggnadsförvaltningen Joel

Runn, trafikplanerare, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Johanna Lundqvist, bygglovshandläggare, Stadsbyggnadskontoret Anna

Carholm, kommunekolog, Miljökontoret

Mina Gunnarsson, miljö- och hälsoskyddsinspektör, Miljökontoret

Planhandlingarna har granskats av Marika Tano, planarkitekt,  
Stadsbyggnadskontoret.

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

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

*Börje Mathiason*  
BORJE MATHIASON  
STADSARKITEKT

*Laci Östenesson*  
LACI ÖSTENESSON  
PLANNINGENJÖR

## BETECKNINGAR

### GRUNDKARTA

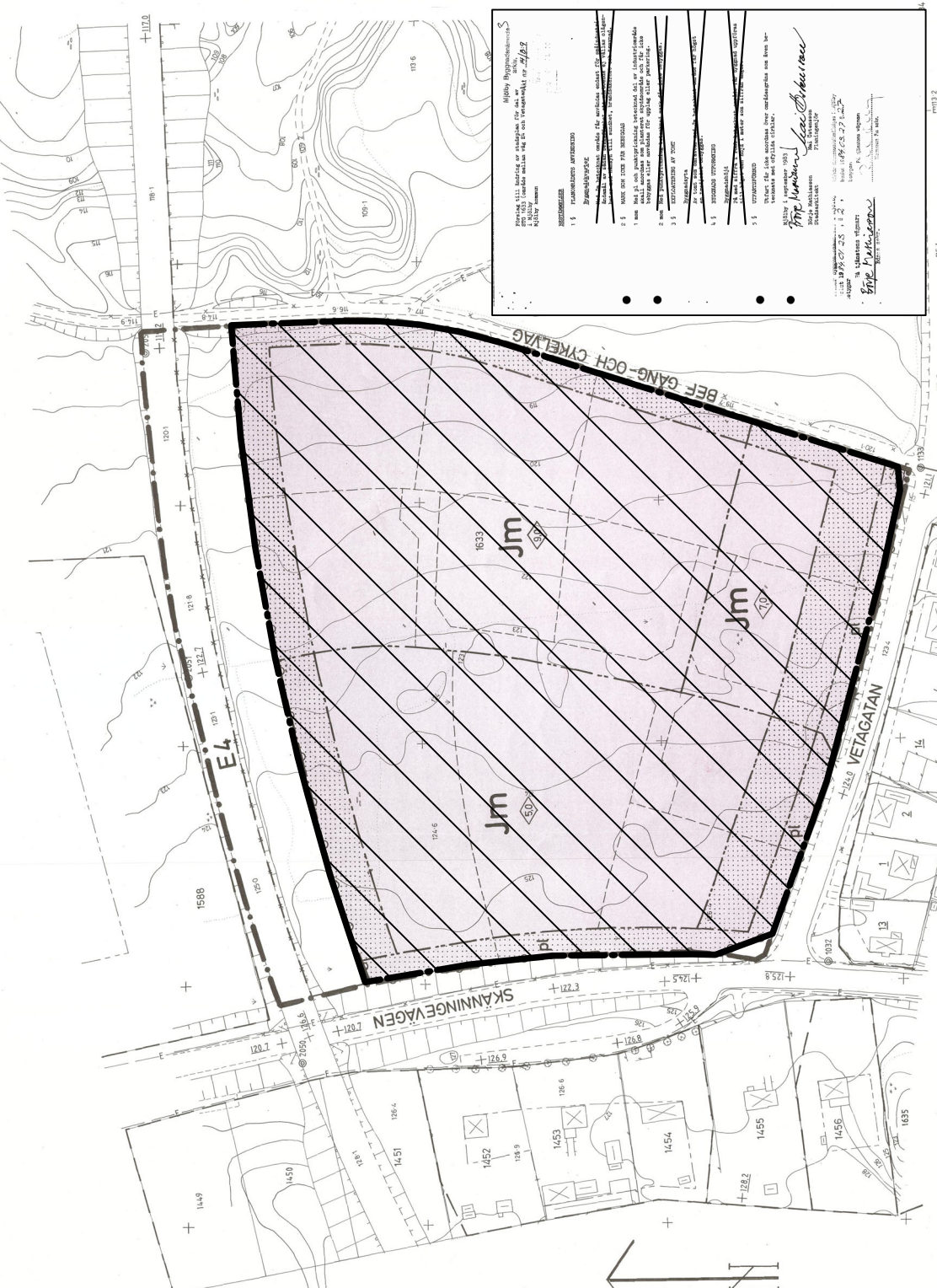
-  FASTIGHETSGRÄNS
-  BYGGNADER
-  VÅRSTREK OCH VÅRSTRECK

### STADSPLANEKARTA

- A. GRÄNSBETECKNINGAR**
-  STADSPLANEGRÄNS
  -  GÄLLANDE OMRÅDEGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
  -  GÄLLANDE OMRÅDEGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
  -  OMRÅDEGRÄNS
  -  BESTÄMELSEGRÄNS
- B. OMRÅDEBETECKNINGAR**
-  ALLMÄN PLATS
  -  GATA
  -  BYGGNADSKVARTER
  -  SMÅINDUSTRI

- C. ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS**
-  MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS
  -  SKYDSBALTE
  -  GÄLLANDE GATUHÖJD

- D. ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR**
-  UTMARKSFÖRBUD, TVÄRSTRECK MED PIL MARKERAR FÖRBUDETS SLUT
  -  ILLUSTRATIONSLINJER



### BESTÄMMELSER SOM UPPHÖR ATT GÄLLA

- ~~Byggnadsgränser~~  
Med en bebyggelse område får användas endast för småindustri-  
ändamål av sådan beskaffenhet som innebär enbart ett behov  
företag och verksamheter till grundläggande, handels- och  
tjänstverksamhet.
- 2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS
- 2 som ~~med planeringsändringens beslut ska mark som icke bebyggas~~
- 3 § BEBYGGNING AV GATA
- ~~Byggnadsgränser~~  
Av tomt som omfattas av en bebyggelse område får högst  
en tredjedel bebyggas.
- 4 § BYGGNADENS UTFORMNING
- ~~Byggnadsgränser~~  
På med stiftets i samband med planeringsändring ska byggnad uppföras  
till högst 11 meter i meter som stiftets utgör.

### BESTÄMMELSER SOM LAGTS TILL PLANEN

- ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK  
Med en bebyggelse område för användas endast för småindustri-  
ändamål av sådan beskaffenhet som innebär enbart ett behov  
företag och verksamheter till grundläggande, handels- och  
tjänstverksamhet.
- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK  
Begränsning av markens utnyttjande  
Med punktgränslinje betecknad mark för icke bebyggas, vilket innebär en begränsning för  
uppförandet av byggnader.
- Umyndigande  
Stadsbyggnadsnämnden får 50% av fastighetsarealen inom användningsområdet.  
Höjd på byggnadsverk  
Höjden byggnadshöjd får 9,0 m.
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER  
Utökad lövsplatt  
Begränsning av markens utnyttjande, vilket innebär en begränsning för  
Sveriges 20 om fastighets. Ej tillåtet en ersättning genom utövning inom gränsområdet.

### PLANÄNDRINGENS AVGRÄNSNING

Gällande och områdeavgränsning  
för planändringen



Mjölby kommun

Ändring av Detaljplan i Mjölby  
för kv. Florentin  
(stadsplan för del av STG 1633)

LAGA NR 07  
ANTAGEN AV  
GRÄNSNINGSTID  
SVARSTID  
Upprättad: 2024-04-12  
Reviderad:  
Plan nr. C 89a

### SAMRÅDSHANDLING



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



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

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I SEPTEMBER 1980 AV MÄNNINGSKONTORET

STADSPLANEKARTAN UPPRÄTTAD I SEPTEMBER 1983 AV STADSARKITEKTKONTORET

*Björje Mathiason*  
BJÖRJE MATHIASON  
STADSARKITEKT

*Mai Östenson*  
MAI ÖSTENSSON  
PLANNINGJÖR

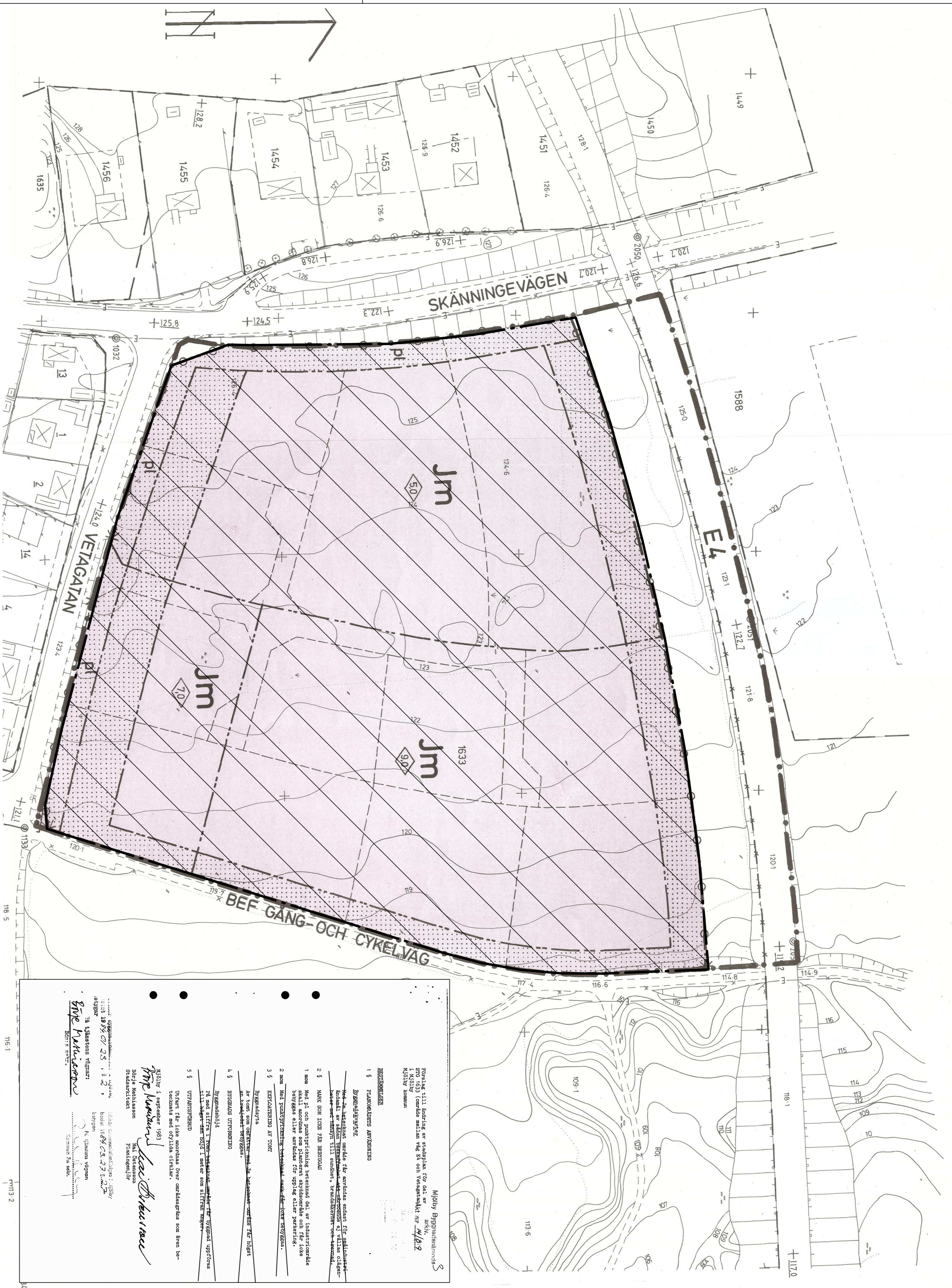
## BETECKNINGAR

### GRUNDKARTA

- FASTIGHETSGRÄNS
- BYGGNADER
- NIVÅKURLOR

### STADSPLANEKARTA

- A. GRÄNSBETECKNINGAR
  - STADSPLANEGRÄNS
  - GALLANDE OMRÅDESGRÄNS
  - AVSEDD ATT UTGÅ
  - BESTÄMMEDESGRÄNS
- B. OMRÅDESBETECKNINGAR
  - ALLMÄN PLATS
  - GATA
  - BYGGNADSKVARTIER
  - SMÅINDUSTRI
- C. ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS
  - MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS
  - SKYDSBALTE
  - GALLANDE GATUHÖJD
  - BYGGNADSHÖJD
  - UTFARTSFÖRBUD SLUT
- D. ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR
  - ILLUSTRATIONSLINJER



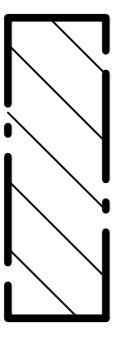
## BESTÄMMELSER SOM UPPHÖR ATT GÄLLA

- Byggnadsbestämmelser**
- Med Jm betecknat område får användas endast för småindustri-ändamål av sådan beskaffenhet att tillstånd ej villas utlysa heter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trygghet.
- 2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS
  - 2 mom Med punktyrteckning betecknad mark får icke bebyggas.
  - 3 § EXPLOATERING AV TOMT
  - Byggnadsyta  
Av tomt som omfattas med Jm betecknat område får högst en tredjedel bebyggas.
  - 4 § BYGGNADS UTFORMNING
  - Byggnads höjd  
På med stifta i tomt betecknat område får byggnad uppträsa till högst den höjd i meter som stiftan anger.

## BESTÄMMELSER SOM LAGTS TILL PLANEN

- ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**
- Med Jm betecknat område får användas endast för småindustri-ändamål av sådan beskaffenhet att tillstånd ej villas utlysa heter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trygghet.
- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**
- Bestämning av markens utnyttjande
- Med punktyrteckning betecknad mark får icke bebyggas. Mindre tekniska anläggningar får dock uppträsa.
- Utnyttjandegrad**
- Största byggnadsareal är 50% av fastighetsareal inom användningsområdet.
- Höjd på byggnadsverk**
- Högsta byggnadshöjd är 9,0 m.

## PLANÄNDRINGENS AVGRÄNSNING



Genomförandetid  
Genomförandetiden för planändringen är 5 år från den dag ändringen fått laga kraft.

**Mjölby kommun**

Ändring av Detaljplan i Mjölby för kv. Floretten (stadsplan för del av STG 1633)

LAGA KRAFT  
ANTAGEN AV  
GRÄNSKUNINGSTID  
SAMRÅDSTID

## SAMRÅDSHANDLING

Upprättad: 2024-04-12	Plan nr. C 89a
Reviderad:	
Mjölby kommun	
Stadsbyggnadskontoret	
Skala 1:1000 (A1)	