

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- INDUSTRIGATA Industritrafik
- GC-VÄG Gång- och cykelväg
- NATUR Naturområde
- SKYDD Område som skyddar mot störning

Kvartersmark

- H G J Handel, Bilservice, Industri (ej tillståndspliktig industri med krav på MKB)
- J Industri (ej tillståndspliktig industri med krav på MKB)
- Y Idrott

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- allé Planterade träd i rad
- vall Bullervall
- damm Anlagd damm

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighet är 50% för industri, 40% för bilservice och 35% för handel. Högsta sammanlagda bruttoarean per fastighet utgör 50%.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

- Mark och vegetation
- dagvatten Anläggning för fördröjning av dagvatten
- Utfart
- Körbar förbindelse får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

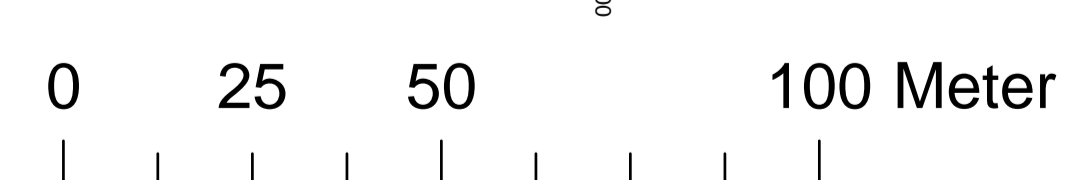
- p₁ Byggnad ska placeras minst 6 meter från farstighetsgräns.
- ◊ Högsta byggnadshöjd i meter
- f₁ Skytt får inte placeras på tak. Skyttpelare får ha en högsta höjd av 16 meter. Inte bildväxlande elektronisk reklam.
- f₂ Ej skyltar eller utplag.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det planen vinner laga kraft
 Kommunen är huvudman för allmän plats.

Teckenförklaring

- MJÖLBY 40:5 Fastighetsbeteckning
- Träkgräns
- - - Fastighetsgräns
- o Gränspunkt
- ... Rätighetslinje, servitut och ledningsgrät
- 1:30 1 m höjdkurva
- Stänt
- Dike
- Bostad, Kontor, Handel
- Industri, Komplementbyggnad
- Skåp
- Fundament
- Transformatorstation
- Häck
- Staket
- Stödmur
- Körbana, ej kantsten
- Körbana, kantsten
- Gång- och cykelbana
- Stig
- Stänkant
- Forminne, punkt
- Forminne, linje
- Forminnebeteckning
- Teleledning
- Fjärrvärmledning
- Elledning
- Luftledning, el
- Ledningsstolpe
- Dagvattenledning
- Spillvattenledning
- Vattenledning
- Belysningsstolpe
- Teleskåp



Skala 1:1000 A0
1:2000 A2

Grundkarta

över del av Mjölby 40:5 med angränsande område i Mjölby stad Mjölby kommun
 Upprättad i april 2015 av byggnadskontoret

Per Strömberg
 Mätningssingjär
 Beteckning- och kartstandard: Enligt HWK
 Koordinatsystem i plan: Swebef 99 13 00
 Koordinatsystem i höjd: RH 2000
 Fastighetsnodövning: 2015-03-23
 Skala: 1:1000

Antagen KF: 2016-12-20 § 141
 Laga kraft: 2017-12-07

Detaljplan för del av Mjölby 40:5 Ny infart till Lundby- och Sörby industriområden. Mjölby kommun
 Upprättad av byggnadskontoret i oktober 2012, rev. mars 2015, sep 2015, feb 2016 och juli 2016

Magnus Petersson Stadsbyggnadschef
 Ida Arvidsson Planarkitekt



Detaljplan för del av
Mjölby 40:5
Ny infart till Lundby och Sörby industriområden

Planbeskrivning

Upprättad oktober 2012 rev. mars 2015, februari och oktober 2016

Diarienummer: BRN 2010:54-214

Antagen KF 2016-12-20 § 141
Laga kraft: 2017-12-07



Planbeskrivning

Planhandlingar:	Plankarta med bestämmelser Planbeskrivning Fördjupad behovsbedömning Fastighetsförteckning
Utredningar:	Nedanstående utredningar har tagits fram som underlag till detaljplanearbetet: <ul style="list-style-type: none">▪ VA-utredning ProVAB 2011-04-07.▪ Nybyggnad av gator och VA, Tyréns 2012-08-27.▪ Rapport 2012:7 Arkeologisk utredning etapp 1 och 2 samt arkeologiska förundersökningar, Östergötlands museum.▪ Trafikbulerutredning Lundby industriinfart, Tyréns 2012-12-14▪ Översiktlig trafikutredning, Tyréns 2013-06-26▪ Geoteknisk utredning, Sweco, 2015-11-06
Handläggare:	Jonas Gustavsson, planarkitekt Byggnadskontoret, Mjölby kommun Telefon 0142-851 86 E-post jonas.gustavsson@mjolby.se
Konsult:	Börje Mathiasson, planarkitekt, Formiloge AB har varit kommunens konsult i planarbetet

Innehållsförteckning

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	4
PROCESSEN ATT TA FRAM EN DETALJPLAN	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
FÖRENLIGT MED ÖVERSIKTSPLANEN	5
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB	5
<i>Lägesbestämning och areal</i>	6
<i>Markägoförhållanden</i>	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
<i>Översiktsplan 2011</i>	7
<i>Detaljplaner</i>	7
<i>Miljökonsekvensbeskrivning</i>	7
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	8
<i>Riksintressen</i>	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
<i>Mark och vegetation</i>	9
<i>Park, lek och rekreation</i>	9
<i>Geotekniska förhållanden</i>	11
<i>Fornlämningar</i>	12
<i>Strandskydd</i>	14
<i>Bebyggelse</i>	14
<i>Tillgänglighet</i>	16
<i>Trygghet</i>	16
<i>Offentlig service/kommersiell service</i>	16
<i>Gator och trafik</i>	17
<i>Störningar</i>	18
<i>Teknisk försörjning</i>	19
PLANENS GENOMFÖRANDE	20
<i>Organisatoriska frågor</i>	20
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	20
PÅVERKAN PÅ MILJÖN, SOCIALA FÖRHÅLLANDEN M.M. AV PLANENS GENOMFÖRANDE	22

Vad är en detaljplan?

I detaljplaner får kommunen reglera markanvändning och bebyggelse. En detaljplan kan omfatta alltifrån någon enstaka fastighet till hela stadsdelar. De visar hur allmänna platser samt enskild mark ska användas och utformas. Med hjälp av detaljplanerna kan kommunen förverkliga översiktsplanen och den lokala bebyggelsepolitiken.

Detaljplaner tjänar som underlag vid bygglovsprövning, är juridiskt bindande och medför en rätt för markägare att under planens genomförandetid genomföra de åtgärder som planen anger.

Processen att ta fram en detaljplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande enligt PBL 1987:10.

Utredning

I utredningsskedet samlas den information in som behövs för att avgränsa planområdet och för att kunna avgöra om förslaget genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget bereds för att kunna skickas ut på samråd.

Samråd

Ett förslag till detaljplan upprättas och sänds på samråd till de myndigheter och sakägare som är berörda av planen. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt samt att ge de berörda möjlighet till insyn och påverkan. Då lång förflutit mellan det förra samrådet och planförslaget ändrats i flera punkter har kommunen beslutat genomföra ytterligare ett samråd. Under en angiven tid får man lämna sina synpunkter på planen. Kommunen sammanställer och kommenterar sedan alla skriftliga synpunkter i en samrådsredogörelse.

Utställning

Utställningsskedet innebär att kommunen annonserar och presenterar det slutliga planförslaget och ger myndigheter, sakägare och andra som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter. Kommunen sammanställer och kommenterar sedan alla skriftliga synpunkter i ett utställningsutlåtande.

Antagande

Kommunfullmäktige antar planen. Beslutet vinner laga kraft inom tre veckor om inte länsstyrelsen beslutar att överpröva kommunens beslut eller om planen överklagas.

Planens syfte och huvuddrag

Bakgrund

Svarvargatan är en av de större infartsgatorna till Mjölby från E4 och riksväg 32. Gatan utgör även tillfart till Lundby och Sörby industriområden och är idag belastad med en stor andel tung trafik. I syfte att avlasta gatan och förbättra trafiksäkerheten har Mjölby kommun tagit fram ett förslag till ny infartsväg. Den nya infartsvägen föreslås placeras i förlängningen av Rytthagsleden söderut, till Lundby och Sörby industriområde.

Syfte

Syftet med planförslaget är att tillskapa en ny tillfartsväg för Lundby och Sörby industriområden samt ny tomtmark för industriändamål, handel och bilservice.

Huvuddrag

Detaljplanen föreslår en ny huvudgata från korsningen Svarvargatan/Rytthagsleden söderut med anslutning till Hallevadsgatan. Intill till den nya gatan tillskapas mark för industri-, handels- och bilserviceändamål. Öster och nordost om den nya huvudgatan planläggs det befintliga idrottsområdet Lundbyvallen för naturmark och idrott. Lundbyvallens grusplan tas i anspråk till industrimark.

Befintligt motionsspår leds i en ny gång- och cykeltunnel under den nya huvudgatan. Den östra delen av motionsspåret leds utmed den östra sidan av riksväg 32 fram till befintlig gång- och cykeltunnel under riksväg 32. Väster om riksväg 32 påverkas inte motionsspåret.

Förenligt med översiktsplanen

Planförslaget är i huvudsak förenligt med kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2011-08-23. En avvikelse föreligger mellan översiktsplanens ”Del 2 Platsanalys” och dess däri föreslagna sträckning av en ny gång- och cykelväg (tillika motionsspår) mellan riksväg 32 och Hallevadsgatan, jämfört med gång- och cykelvägens läge i denna detaljplan. Avvikelsen bedöms som förenlig med syftet i översiktsplanen. Gång- och cykelvägen följer i detaljplaneförslaget en sträckning som är godtagbar ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB

De åtgärder som medges i planen bedöms inte:

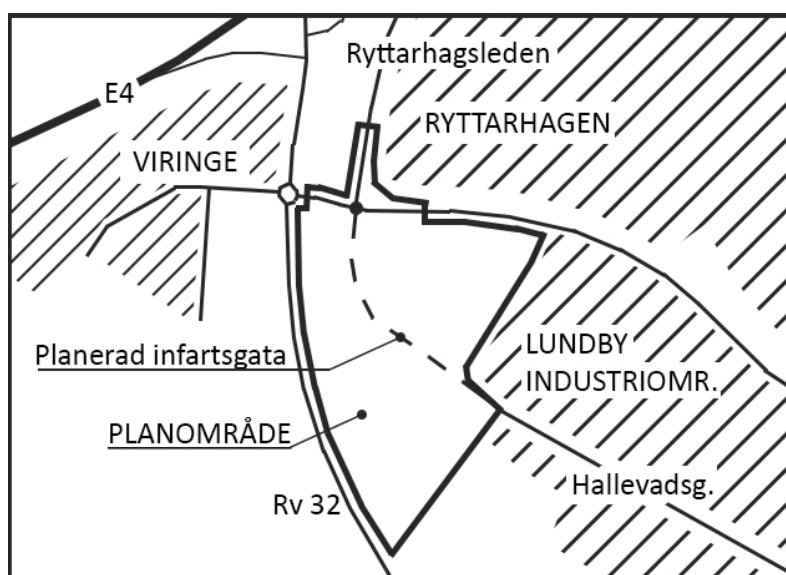
- Stå i konflikt med de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden, enligt miljöbalkens (MB) 3 kap.
- Stå i konflikt med de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet, MB kap 4.
- Medverka till att en miljö kvalitetsnorm överskrids, MB kap 5.

Se vidare under ”Bedömning av miljöpåverkan för ny infart till Lundby industriområde” efter denna beskrivning.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Området är beläget i västra delen av Mjölby tätort, mellan Svarvargatan och riksväg 32. Området utgörs av skogsområde och idrottsområde med bollplaner öster om riksväg 32 och har en areal på ca 25 ha.



Lokaliseringskarta

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Mjölby kommun.

En gemensamhetsanläggning (Skrukeby ga:1) inom Hallevadets vägsamfällighet har tagits bort genom en omprövning av lantmäterimyndigheten 2014-05-07. Den borttagna delen var placerad i Hallevadsvägens förlängning inom Sörby industriområde, nordost om riksväg 32.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2011

I gällande översiktsplan för Mjölby kommun, antagen av kommunfullmäktige 2011-08-23, ingår området som planlagt område för idrottsändamål. I översiktsplanens del 2, Platsanalyser, finns områdena V3 och V4 redovisade som utökning av Lundby industriområde. Den nu föreslagna infartsgatan finns redovisad som en ny väg in till industriområdet. En föreslagen ny cykelväg finns redovisad i en sträckning från Hallevadsvägens korsning med riksväg 32, vidare sydväst om riksväg 32 fram till befintlig gång- och cykeltunnel under riksväg 32 och vidare fram till Truckgatan. Den i översiktsplanen föreslagna sträckningen av cykelvägen har av trafiksäkerhetsskäl utgått och ersatts av en annorlunda sträckning, se under ”Gator och trafik”.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner för delar av planområdet redovisas nedan. Inom aktuellt detaljplaneområde upphävs tidigare gällande detaljplaner.

Detaljplan beteckning K4, fastställd 1977-02-04. Markanvändning i berörd del är allmän platsmark, park, norr om Svarvargatan.

Gällande detaljplan fastställd 1983-04-19 innehåller allmän platsmark för dåvarande riksväg 32, kvartersmark för idrottsändamål och industri samt specialområde för järnvägsändamål. Genomförandetiden för planen har gått ut.

Detaljplan C139 med laga kraft 1997-09-25 innehåller i berörd del allmän platsmark för natur och huvudgata. Genomförandetiden för planen har gått ut.

I öster gränsar detaljplaneområdet till en detaljplan laga kraftvunnen (2013-08-27) med i huvudsak kvartersmark för industri.

Program för planområdet

Något särskilt program för planområdet har ej upprättats. Den avvikelse från översiktsplanen som detaljplanen innebär beträffande cykelvägens sträckning från Hallevadsvägen och genom planområdet bedöms som en tillfredsställande lösning ur trafiksäkerhetssynpunkt. Avvikelsen innebär inte skäl att behöva ta fram ett program för planområdet.

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning (bedömning av miljöpåverkan för ny tillfart till Lundby industriområde) har gjorts som visar att förändringen inte medför betydande miljöpåverkan, varför någon miljökonsekvensbeskrivning inte anses nödvändig.

Kommunala beslut i övrigt

- Beslut om planuppdrag BRN 2010-04-19 § 62.
- Beslut om samråd togs samt godkännande av behovsbedömning BRN 2011-01-24 § 9.
- Beslut om förnyat samråd BRN 2015-03-23 § 40

Riksintressen

Riksväg 32 Mjölby – Vetlanda är av särskild betydelse för regional eller interregional trafik.

Väg 32/50 är av riksintresse för kommunikationer. Riksväg 50 ingår till största delen i det nationella stamvägnätet som riksdagen fastställt. Vägarna inom det nationella stamvägnätet är av särskild nationell betydelse. Riksväg 50 förbinder Sydsverige med Mellansverige i norrsydlig riktning.

Riksintresset bedöms inte påverkas av planförslaget.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Mark och vegetation

Området utgörs av ett skogsområde med motionsspår och idrottsanläggning (bollplaner).

Marken är relativt plan med en mindre höjd i den nordvästra delen.

En branddamm i den västra delen avvattnas via ett öppet dike norrut fram till området utmed Svarvargatan. Delar av det öppna diket föreslås kunna bevaras inom föreslagen natur och nyttjas för avledning av dagvatten.

I norra delen av planområdet finns ett glest bestånd av tallar (fröträdställning) i lite mer höglänt läge. Några av tallarna är grova med utvecklad pansarbark. Området där tallarna finns planläggs som natur och tallarna kan bevaras. Inom kvartersmarken för Handel, bilservice och industri, finns ett bestånd med tallar. Dessa tallar bör avsättas som veddepåer inom naturmarken i nordväst för att kompensera för den naturmark som tas i anspråk i och med planens genomförande.

Park, lek och rekreation

Lundbyvallen och angränsande allmänna platsmark, natur kommer fortsättningsvis att kunna användas för idrott, bollsport, lek och rekreation. Befintligt motionsspår får delvis ny sträckning i planförslaget, men med samma längd som tidigare. Den mark som tidigare är detaljplanelagt för idrott, minskar genom planförslaget tillförmån för naturmark och industrimark. Den mest nyttjade delen av Lundbyvallen, gräsfotbollsplaner och klubblokaler planläggs med beteckningen idrott.



En avgrusad bollplan övergår till kvartersmark för industri.

En stor del av planområdet utgör skog som övergår till kvartersmark för verksamheter, det vill säga en del av de rekreativmiljöer som finns i området försvinner. Kommunen gör bedömningen att

sådan rekreativmiljö för närboende kan ersättas sydväst om riksväg 32 och som kan nås via motionsspåret.



Motionsspår genom och i anslutning till planområdet

Östgötaleden

Två etapper av Östgötaleden har utgångspunkt från Södragården vid Lundbyvallen inom planområdet. Sträckningen för Östgötaleden blir något annorlunda på viss sträcka men möjliganslutning till Södra gården kommer fortsatt finnas kvar. Östgötaleden kommer gå genom ny tunnel under den nya infartsgatan.



Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning för den nya infartsgatan har genomförts 2009-02-06 av Vectura och en ytterligare utredning för en ny bro och fördröjningsdamm närmast Svarvargatan har genomförts 2012-08-27 av WSP. Vid broläget förekommer silt, lerig silt, sandig silt samt varvig lera. Den relativa fastheten är låg till medelhög. Vid den tänkta fördröjningsdammen förekommer silt, lerig silt, grusig siltig lera, grusig lerig silt och siltigt grus. Marken har låg genomsläpplighet för vatten, dock finns grövre material i östra delen som innebär att vatten lättare kan transporteras genom jordlagren. Uppmätta grundvattennivåer vid fördröjningsdammen är cirka 2 meter under markytan.

Därutöver har även en översiktlig geoteknisk undersökning utförts 2015-11-06 av Sweco. Utredningen visar att de geotekniska förhållandena är sådana att de ej hindrar eller ger allvarliga restriktioner för genomförandet av exploatering inom området. I norra delen av området, norr om elljusspåret i öst-västlig riktning, utgörs jordlagren i höjdpartiet av grovkornig friktionsjord, stenig grusig sand. Ytligt berg har indikerats i sydöstra delen av höjdpartiet som ligger i planens nordvästra del. Öster om höjdpartiet, i anslutning till bäck/dike, har sticksondering utförts för kontroll av mäktighet på organisk jord. Mäktigheten är liten, mindre än en meter, utom längst i norr, där upp till 3,5 m organisk jord påträffats.

I området runt grusplanen och öster därom förekommer skiftande jordlagerföljd. Under vegetation/mulljord finns sand, silt och lera med varierande mäktighet och på varierande djup. Ställvis uppvisar jorden moränkaraktär. Jorden är huvudsakligen fast lagrad utom i de övre 0,5 -1 m. Längst i söder är jorden fast lagrad och består till största delen av sand.

I området kring bäcken/diket i norr och ställvis i området öster/sydost om grusplanen bedöms grundvattnet stå i nivå med markytan, eller över densamma, vid höga vattenflöden och snösmältning.

Problem med stabilitet och sättningar förväntas inte inom planerade områden förutsatt att all organisk och ytligt löst lagrad jord schaktas bort, och återfyllning sker med berg under grundvattenytan, och berg eller grovkornig friktionsjord ovanför vattenytan.

Planerade byggnader bedöms kunna grundläggas ytligt på plattor, sedan allt organiskt material (torv och mullhaltiga jordlager) schaktats bort, och uppstickande berg avsprängs till minst 0,5 m under grundläggningsnivån. All grundläggning skall utföras frostfritt och väl-dränerat

Schaktning i förekommande jordlager bedöms kunna ske med slänt under förutsättning att grundvattenytan ligger, eller är sänkt, till minst 0,5m under schaktbotten. Om organiska skikt påträffas i schaktbotten skall dessa avlägsnas och ersättas med packad fyllning före grundläggning. Avslutande schaktning skall utföras med otandad skopa för att erhålla en avjämnad och ostörd schaktbotten.

I områden med högt stående grundvatten krävs urgrävning av organiskt material och återfyllning och packning med sprängsten upp till nivå ovanför vattenytan. Schaktmassor i form av sand och grusig sand kan användas som fyllnadsmaterial. Vid finkornig jord, lera och silt får dessa massor inte användas till fyllning.

Infiltrationsmöjligheterna varierar inom området. Vid sandiga jordlager i norr, och längst ned i söder, är det goda infiltrationsmöjligheter då jordarterna bedöms som genomsläppliga. I största delen av området bedöms dock jorden vara sämre för markinfiltration, då jordlagren till stor del består av lera och silt.

Den geotekniska undersökningen är översiktlig och säkerställer att marken går att använda för tänkt ändamål, utifrån beskrivna åtgärder. Det är exploatörens/framtida fastighetsägarens ansvar att utföra en detaljerad geoteknisk utredning i samband med projektering inom respektive fastighet.

Radon

Mätning av radon har genomförts i tre punkter. Resultatet från mätningen indikerar normalradonmark. Radonskyddade åtgärder rekommenderas för nybyggnation.

Fornlämningar

Inom planområdet finns kända fornlämningar.

Mjölby 228:1 - Gravfält

Mjölby 228:2 - Fossil åker

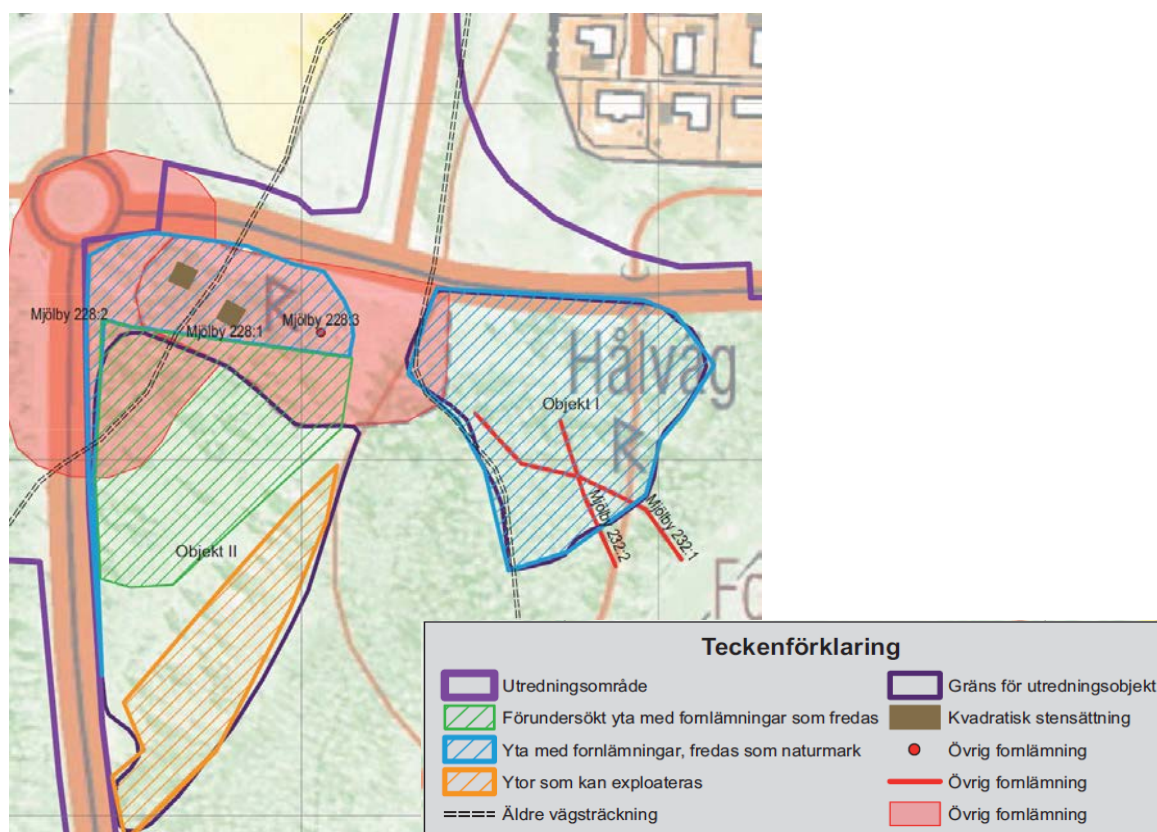
Mjölby 228:3 – Hällristning

Mjölby 232:1 - Hägnad

Mjölby 232:2 - Hålväg

Tre förundersökningar samt en arkeologisk utredning etapp ett och två har utförts av Östergötlands länsmuseum under 2011. Utredningarna visade på att det tidigare kända gravfältet RAÄ 228 har en annan utbredning än vad man tidigare känt till. Gravfältet har enligt den nya undersökningen daterats till från århundradet före Kristus till och med 500-talet efter Kristus.

Innan området får exploateras ska en slutundersökning av fornlämning RAÄ 228 genomföras, området markerat med grönt på bild nedan. Områdena skyddas genom att planläggas som natur.



Utdrag ur rapport från arkeologisk utredning och förundersökning, Östergötlands museum rapport 2012:7.

Öppna vattenmiljöer

Inom planområdet finns idag en anlagd damm och ett öppet dike som avvattnar dammen. Vattenmiljöerna är värdefulla ur naturvärde synpunkt och kan dessutom bidra till att ta hand om dagvatten från vägar och hårdgjord yta. Dammen har sedan tidigare tjänat fastigheten Sågverket 1 som branddamm, men rättigheten föreslås upphöra eftersom dess syfte inte längre är aktuellt.

Strandskydd

Anlagda dammar omfattas normalt inte av strandskydd, men med tiden kan ett nytt naturtillstånd inträda och området kan då komma att omfattas av ett sådant skydd. Den anlagda dammen inom planområdet bedöms emellertid inte omfattas av strandskydd. Denna bedömning grundar sig på att naturvärdena vid dammen är allmänna. Träden intill dammen är relativt unga och det finns inga särskilt bevarandevärda arter. Det förekommer även fisk i dammen, vilket minskar dammens värde för salamandrar och groddjur. För att dammen ska omfattas av strandskydd bör högre naturvärden ha infunnit sig, vilket saknas i det här fallet.

Därutöver jämfördes naturtillståndet vid den aktuella dammen med en annan anlagd damm, där det i ett tidigare bygglovsärende har klarlagts att den inte omfattas av strandskydd. Naturvärdena i den dammen kan likställas med naturvärdena i dammen inom aktuellt planområde.

Bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet finns inte några bostäder. Ett tidigare bostadshus används för idrottsverksamheten inom Lundbyvallen.

Arbetsplatser

I norra delen av planområdet föreslås ett område för handel, bilservice och industriändamål. Detta motiveras av närheten till E4:an och riksväg 32. I en handelsanalys av Mjölby kommun, daterad december 2009, konstateras att det i närområdet finns detaljplanerad mark för handel och verksamheter. Då befintliga verksamheter inom angränsande industriområde (Viringe) främst vänder sig till den bilburne besökaren kan verksamheterna inom det aktuella planområdet ges samma inriktning. Inriktningen bör vara volymhandelsvaror för att begränsa konkurrensen gentemot handeln i stadskärnan. Intentionen är dock inte att området ska utvecklas till ett handelsområde utan tyngdpunkten ska vara industri. Kvarteret har under planarbetet minskats med anledning av fornlämningsförekomsten.

Tillståndspliktig industri med krav på MKB är inte tillåten inom planområdet, eftersom sådan industri kräver speciella förutsättningar som bedöms är svåra att nå inom detta område om rekommendationerna i "Plats för arbete" för avstånd mellan industri och bostäder ska tillämpas.

Inom kvartersmarken tillåts högst 50% bruttoarea per fastighetsarea för industri, 40% för bilservice och 35% för handel. Den sammanlagda bruttoarean per fastighet får emellertid ej vara högre än 50%. Tillåten högsta byggnadshöjd föreslås vara 12 meter. Byggnad ska placeras minst 6 meter från

fastighetsgräns. Ingen begränsning föreslås för minsta fastighetsstorlek eller högsta antal fastigheter inom kvartersmarken.

Materialupplag m.m. bör avskärmas med plank eller liknande mot omgivningen, samt placeras undanskymt på icke exponerade lägen. Skyltar och upplag får ej förekomma inom kvartersmark närmast riksväg 32. Ej heller skyltar med elektronsikt bildväxlande reklam.

Lundby idrottsområde

Inom Lundbyvallen finns ett antal byggnader för områdets behov. Med hänsyn till verksamhetens karaktär och växlande behov föreslås ingen begränsning av byggrätten utöver vad som ges av föreslagen prickmark.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet ligger exponerat utmed riksväg 32 och utgör Mjölbyns ansikte utåt för passerande trafik. Det är därför av mycket stor vikt att byggnader och anläggningar ges en ordningsam och representativ utformning samt att de placeras på ett väl genomtänkt sätt, med speciellt beaktande av det exponerade läget. Materialupplag m.m. bör avskärmas med prydliga plank eller liknande mot omgivningen, samt placeras undanskymt på icke exponerade lägen.

Skyltning

För att säkerställa att en god helhetsverkan uppnås får skyltar, enligt planbestämmelserna, inte placeras på tak. Skyltning får ske i form av företagets logotype på fasad och i prydliga marknära hänvisningsskyltar vid entréer. I övrigt hänvisas till kommunens skyltprogram.

Tillgänglighet

Området har goda förutsättningar för att tillgodose tillgänglighet för personer med nedsatt orienterings- och rörelseförmåga. Nivåskillnaderna inom och runt planområdet är ringa vilket ger goda förutsättningar för detta.

Mark och byggnader ska anordnas fullt tillgängliga för funktionshindrade. Handikapparkering möjliggörs i nära anslutning till husens entréer.

Trygghet

Det motionsspår som passerar genom området kan även nyttjas för gång- och cykeltrafik och står i förbindelse med det övergripande gång- och cykelnätet för Mjölby. Detta bedöms öka tryggheten eftersom fler människor använder samma anläggning. Vid val av motionsspårets placering har trafiksäkerhet och trygghet vägts in. En placering utmed riksväg 32 har därvid bedömts som mer säker och trygg än en placering inom industrikvarteret och dess anslutande gatunät.

Bra belysning är viktigt. Platsen får inte upplevas som ovårdad, då det kan stärka känslan av att platsen inte är betydelsefull och att ingen ansvarar för den, vilket kan upplevas som otryggt.

Med beaktande av en god belysning och goda siktförhållanden har motionsspår, gång- och cykelväg och planområdet i sin helhet goda förutsättningar att erbjuda en acceptabel trygghet.

Offentlig service/kommersiell service

Offentlig- och kommersiell service finns huvudsakligen i Mjölby centrum beläget cirka 2 kilometer från planområdet. Kommersiell service finns även till viss del strax väster om planområdet inom Viringe industriområde.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet nås med biltrafik via ny infartsgata från Svarvargatan och ny cirkulationsplats i korsningen Svarvargatan – Ryttharhagsleden och ansluter sedan till Hallevadsgatan. Den nya infartsgatan ska främst leda den tunga trafiken till Lundby och Sörby industriområden. Planen utformas med få anslutningar till den nya huvudgatan. En projektering har skett för gatumarken inom planområdet och planförslaget har grundats på projekteringen.

En översiktlig trafikutredning har utförts av Tyréns (2013-06-26). Utredningen belyser olika sätt att nå Lundby och Sörby industriområden och i utredningen presenteras 4 olika alternativ till ny trafiklösning. Utredningen slår fast att huvuddelen av trafiken till Lundby industriområde anländer från norr. Utredningen förordar 2 av alternativen, en trafiklösning enligt planförslaget eller en trafiklösning med en femte avfart till Lundby industriområde från den cirkulationsplats som finns i korsningen mellan Svarvargatan och riksväg 32. En stor nackdel med det sistnämnda alternativet är att infarten i så fall passerar genom det förundersökta gravfältet i norra delen av planområdet, vilket kan innebära andra problem än de rent trafiktekniska. Planförslaget grundas därför på alternativ 1.

Gång- och cykelvägar samt motionsspår

Utmed planområdets västra del föreslås ett cirka 20 meter brett naturområde utmed riksväg 32. Syftet med detta är att behålla en naturlig skyddszon mellan industriområdet och vägen. En gång- och cykelväg med en bredd av 3 meter anläggs utmed riksväg 32 inom naturmarken för att sammankoppla de båda planskilda korsningarna under riksvägen. Cykelvägen är tänkt att samutnyttjas med det motionsspår som läggs om som en följd av planförslaget.

Den befintliga gång- och cykelvägen och motionsspåret erhåller en planskild korsning med den nya huvudgatan i form av en ny gång- och cykeltunnel. Att motionsspåret samutnyttjas med gång- och cykelvägen i valda delar ökar tryggheten i dessa avsnitt.

Vid val av gång- och cykelvägens och motionsspårets nya placering har trafiksäkerhet och trygghet vägts in. En placering utmed riksväg 32 har bedömts som mer säker och trygg än en placering inom industriområdet och dess anslutande gatunät.

Parkering, utfarter

Parkering sker på den egna fastigheten. In- och utfarter ska ske mot lokalgata. Antalet utfarter minimeras mot den nya huvudgatan genom in- och utfartsförbud på plankartan. In- och utfartsförbud införs också i korsningen mellan Hallevadsgatan och Truckgatan i samband med att kvartersmarken för industri utökas i denna del.

Olyckor

I Lundby och Sörby industriområde har det sedan 2011 endast skett en olycka av allvarigare karaktär (benämnd måttlig olycka), vilken orsakades av att en person cyklade omkull. De övriga olyckorna är enbart av lindrig karaktär. Sett till trafikmängderna och den stora andelen tung trafik sker det få olyckor inom området.

Störningar

Buller

En trafikbullerutredning har utförts av Tyréns (2012-12-14). Syftet med utredningen är att beräkna ekvivalenta och maximala ljudnivåer för bostäder i anslutning till den nya infarten till Lundby industriområde. Utredningen beskriver såväl nuläge som ett framtidsscenario enligt planförslaget.

Eftersom planärendet påbörjades före den 2 januari 2015 tillämpas de äldre riktvärdena kring trafikbuller i denna detaljplan, vilka även bullerutredningarna har utgått ifrån och dessa är följande:

- 30 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Beräkningarna visar att den nya cirkulationsplatsen och infartsgatan innebär en marginell ökning av ljudnivåerna för de bostäder som är belägna närmast den planerade cirkulationsplatsen.

Ljudnivåerna beräknas understiga riktvärdena för såväl 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad som 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Kartorna i bullerutredningen redovisar ljudnivå på 2 m över mark, således kommer reflexer från fasader med i beräkningen. Det förklarar de fläckar av högre bullernivåer som uppstår vid några platser i bullerberäkningen. När ljudnivån beräknas skall den vara s.k. frifältskorrigerad, det vill säga att reflexer från egen fasad inte tas med.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

En separat VA-utredning har genomförts av ProVAb daterad 2011-04-07 som redovisar hur vatten-, spillvatten och dagvattenförsörjningen avses ske inom området.

VA-utredningen visar att ett fördröjningsmagasin i form av dagvattendamm behöver placeras inom naturmark i anslutning till Svarvargatan i norra delen av planområdet. Befintligt öppet dike inom planområdet kan i delar läggas om och användas som tillflöde till dagvattendammen. Omläggning av dike medför vattenverksamhet och måste anmälas till Länsstyrelsen enligt 11 kap. 9a § Miljöbalken.

Slutligt förslag till placering av ledningar har skett efter projektering av vägdragning. Plankartan har kompletterats med u-områden för vatten, avlopp och dagvatten.

El, värme,

Öster om planområdet finns en starkströmskabel som ej berörs av planförslaget. Behov av transformatorstationer inom industrikvarteret är inte känt. Vid behov kan mark avsättas för transformatorstationer inom beteckning för industri. Fjärrvärmesystemet i Mjölby byggs kontinuerligt ut och området kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Tele

Skanova har ledningar inom föreslagen kvartersmark för industri. Dessa ledningar kan behöva flyttas till u-område eller till allmän platsmark.

Avfall

Industriavfallet hämtas av entreprenörer hos respektive företag alternativt körs det bort av företagen själva.

Planens genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan - beslut i Byggnads- och räddningsnämnden

- Samråd 8 november 2012
- Nytt samråd 23 mars 2015
- Utställning 22 februari 2016
- Antagande 20 december 2016

Huvudmannaskap

Mjölby kommun är markägare och ansvarar för planens genomförande inom allmän platsmark. Kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av gator, gång- och cykelvägar, motionsspår, dagvattendammar och naturmark.

Ansvar för planens genomförande inom kvartersmark för handel, bilservice och industri ligger på framtida fastighetsägare. Ansvar för planens genomförande inom kvartersmark för kultur och fritid (Lundbyvallen) ligger på Mjölby kommun som fastighetsägare. Exploatörens/framtida fastighetsägarens ansvarar för utförande av ytterligare nödvändiga tekniska utredningar som behövs inom deras respektive fastighet utförs.

Nätbolagen ansvarar för utbyggnad och skötsel av de allmänna ledningar som kommer att finnas i planområdet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och planen 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.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

Detaljplanen berör fastigheten Mjölby 40:5 som tillhör Mjölby kommun.

Avtal

Försäljningsavtal upprättas vid kommunens försäljning av fastigheterna inom planområdet.

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningarna.

För kvarteret med handel och bilservice kan det bli aktuellt med en gemensamhetsanläggning om området delas i fler än en fastighet. Gemensamhetsanläggningen avses lösa infarten till kvarteret men kan även bli aktuellt för t.ex. gemensam biluppställning.

Antalet nya fastigheter eller minsta/högsta fastighetsarea är inte reglerat i planförslaget.

Fastighetsregleringar

Korsningen Truckgatan/Hallevadsgatan flyttas något söderut. Det innebär att mark som tidigare var vägmark planläggs för industri och kan regleras över till fastigheterna Trucken 3 och 4. Kommunen ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning.

Officialservitut

Mjölby 41:9 Rätt att använda motionsspår och gångtunnel

Ledningsrätter

Mjölby 40:5 Starkströmsledning

Det är respektive ledningshavares ansvar att ansöka om erforderlig ledningsrätt.

Inskrivna rättigheter

Mjölby 40:5 Branddamm Sågverket 1

Ekonomi

Anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten, avlopp, el tas ut enligt gällande taxor.

Kommunen upprättar detaljplanen. Planavgiften ingår i köpeskillingen enligt köpeavtal.

Genomförande, etappindelning

Utbyggnaden kommer att ske i etapper.

Inlösen, ersättning

Eventuella ersättningar för arrende, servitut etc. handläggs på service- och tekniskförvaltningen.

Påverkan på miljön, sociala förhållanden m.m. av planens genomförande

Planens genomförande innebär att naturmark med skog och en grusad fotbollsplan tas i anspråk för bl a industrimark. Naturvärdena inom planområdet framgår av en översiktlig naturvärdesinventering, upprättad av Mjölby kommun 2013-02-13. De högsta naturvärdena i området är knutna till några äldre tallar i norra delen av planområdet. Dessa planläggs som naturmark.

Påverkan av trafikbuller från den nya cirkulationsplatsen och infarten till Lundby industriområde innebär ljudnivåer som ligger under (godkända riktvärden), dvs de riktvärden som gäller för trafikbuller.

Den valda trafiklösningen, med en ny cirkulationsplats i förlängningen av Rytthagsleden och en förlängning av infarten från denna fram till Hallevadsgatan, har rekommenderats i den trafikutredning som utrett olika alternativa trafiklösningar för infart till Lundby industriområde.

Utmed riksväg 32 byggs en ny gång- och cykelväg mellan de befintliga gång- och cykeltunnlarna. Befintligt motionsspår samlokaliseras till denna. Alternativa lägen för gång- och cykelväg och motionsspår inom industrikvarteret har bedömts som sämre ur trafiksäkerhets- och trygghetssynpunkt. Planförslaget innebär att oskyddade trafikanter kan passera utan plankorsningar från områdena norr om Svarvargatan till områdena väster om riksväg 32. Detta kan innebära en trygghetsfaktor för de som bor väster om riksväg 32, utmed Hallevadsvägen m fl.

Ett område för rekreation försvinner då ett skogsområde och en bollplan omvandlas till gator och kvartersmark. Samtidigt finns omfattande naturområden omedelbart väster om planområdet och dessa har förbindelser med övriga Mjölby genom befintliga och planerade gång- och cykeltunnlar inom planområdet.

Planen medför en möjlighet till förbättrade trafikförhållanden och en ökad trafiksäkerhet inom Lundby industriområde. Samtidigt skapas ett större industrikvarter och ett mindre kvarter för handel och bilservice. Planens föreslagna åtgärder innebär att befintlig infrastruktur utnyttjas.

Konsekvenserna av planförslaget bedöms huvudsakligen vara positiva, någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver inte upprättas för planen. I en till planen bifogad ”Bedömning av miljöpåverkan för ny infart till Lundby industriområde i Mjölby, byggnadskontoret 2013, dras slutsatsen att denna plan inte ger upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.