



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
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.

- GATA Gata
- VÄG Väg
- NATUR Naturområde

Kvartersmark 4 kap. 5 § 1 ut 3 p.

- C Restaurang
- E Transformatorstation
- E Dagvattendamm
- E Pumpstation
- H Detaljhandel, dock ej dagligvaruhandel
- J Industri
- R Hästport
- T Räddningstjänst
- Z Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

- cirkulation Cirkulationsplats, 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.
- dike Dagvattendike, 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.
- utfart Utfarter får anordnas över dagvattendiket, 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.
- gång- och cykelväg gång- och cykelväg, 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.

Mark och vegetation

- +0,0 Markens höjd över angivet nollplan, 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- Största byggnadsarea är 50 procent av fastighetsarean. För byggnad som är uppdelad i flera fastigheter gäller dock istället att sammanlagd byggnadsarea inte får överskrida 50 procent av tillhörande tomt. Tomtbegreppet definieras i planbeskrivningen, 4 kap. 11 § 1 ut 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 ut 1 p.

- Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 ut 1 p.

Utformning

- f Samlingskytt får uppföras till en totalhöjd om högst 12 m, 4 kap. 16 § 1 ut 1 p.
- Fasad som är längre än 50 meter ska brytas upp med förskjutna byggnadsvolymer alternativt skiftande kulör eller material
- Fasader ska ha en markerad sockel i som skiljer sig från övrig fasad i kulör, material eller struktur, 4 kap. 16 § 1 ut 1 p.
- Skytt får endast anordnas på fasad, med undantag för område med eigenskapsbestämmelse f1. Bländande skytt eller skytt med bländande elektronisk reklam får ej finnas, 4 kap. 16 § 1 ut 1 p.
- Huvudentré ska vändas mot gata, 4 kap. 16 § 1 ut 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- n Totalt får högst två passager för hästepage ordnas från användningsytan för hästport över gång- och cykelvägen i väster, 4 kap. 15 §
- Per fastighet får högst två utfarter med en bredd om högst 8 meter anordnas, 4 kap. 13 § 1 ut 1 p.

Stängsel och utfart

- Utfartsförbud, 4 kap. 9 §

Skydd mot störningar

- m₁ Skyddszon mot väg. Marken får inte användas för upplag eller inläsning, 4 kap. 12 § 1 ut 2 p.
- m₂ Ej stall, paddock eller öppen gödselhantering, 4 kap. 12 § 1 ut 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft, 4 kap. 21 §

Markreservat

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §

ILLUSTRATION

- Illustrerad gräns för upphävande av gällande stadsplan. Se separat plankarta "Upphävande av del av gällande stadsplan D40 i Mölby kommun"

Grundkarta

Över del av Viby-Olofstorp 4:4 m. fl. med angränsande område i Mantorp Mölby kommun Upprättad 1 maj 2020 av byggnadskontoret

Sara Rydberg Kart- och GISingenjör

Beteckning- och kartstandard: Enligt HMK Koordinatsystem i plan: Sveref 99 15 00 Koordinatsystem i höjd: RH 2000 Fastighetsredovisning: Skala: 1:1 000

Teckenförklaring

VIBY: OLOFSTORP 4:4

Fastighetsbeteckning

Trakigräns

Fastighetsgräns

Gränspunkt

Höjtkurva

Servit

Ledningsrätt

Bostadshus

Komplementbyggnad, verksamhet

Skärmtak

Altan

Uterum

Häck

Staket

Stödmur

Mur, Kant

Dike

Gångbana

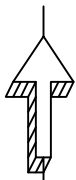
Cykelbana, ej kantsten

Körbana, ej kantsten

Gång- och cykelbana

Belysningsstolpe

Slänt



PLANHANDLINGAR

- ☒ Plankarta med bestämmelser
- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Illustrationskarta/Utredningar
- ☐ Planprogram
- ☒ Grundkarta
- ☒ Fastighetsägarförteckning
- ☐ Programsamrådsredogörelse
- ☒ Samrådsredogörelse
- ☒ Granskningsutlåtande



Mölby kommun

Detaljplan i Mantorp för del av Viby-Olofstorp 4:4 m.fl. (Öster om travbanan)

Anna Lennartsson, Planarkitekt och Håkan Sylvan, Exploateringsingenjör Byggnadskontoret

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter Skala 1:1000 (AT)

ANTAGANDEHANDLING

LAGA KRAFT

2021-10-14

ANTAGEN AV

BRN 2021-09-17 § 134

GRANSKNINGSTID

25 juni - 13 augusti 2021

SAMRADSTID

29 juni - 31 augusti 2020

Upprättad: 2020-05-22

Reviderad: 2021-09-08

Plan nr.



Mjölby kommun



Planbeskrivning

Detaljplan i Mantorp

för del av Viby-Olofstorp 4:4 m.fl.
(Öster om travbanan)

samt

Upphävande av del av gällande stadsplan

D40 i Mjölby kommun

Antagen BRN 2021-09-17 § 134. Laga kraft 2021-10-14.

Världsvan
& Hemkär

Om detaljplanen

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Det är kommunen som tar fram en detaljplan och du som medborgare har möjlighet att ta del av informationen och lämna idéer och synpunkter. Se mer information från Boverket

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/kommunal-planering/detaljplanering/>

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta för detaljplan för del av Viby-Olofstorp 4:4 i storlek A0 i skala 1:x1000
- Plankarta för Upphävande av del av gällande stadsplan D40 i Mjölby kommun i storlek A0 i skala 1:1000
- Planbeskrivning och behovsbedömning (detta dokument)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundar sig på utredningar angivna sist i dokumentet under övrigt, referenser.

Detaljplaneprocess och tidplan

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

Planen befinner sig i samrådskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.



Uppdrag beslutades i juni 2019 och planarbete påbörjades i september 2021. Förslaget var föremål för samråd 29 juni – 31 augusti 2020 och granskning under tiden 23 juni – 13 augusti 2021.

Under beredning var diarienummer BRN 2019:87.

Sammanfattning

Planområdet är beläget i nordöstra Mantorp och avgränsas av Västerlösavägen och Mantorps köpcentrum i norr, av Mantorps hästsportarena i väster, väg 636 (Riksvägen) i söder och väg 638 i öster. Området är ca 17 hektar stort. I dagsläget består planområdet förutom av omgivande gator och vägar av obebyggd jordbruksmark. Området är planlagt för handel och industri sedan 1973 och i kommunens översiktsplan är området markerat som pågående markanvändning reglerat med detaljplan.

Detaljplanens syfte är att tillgodose efterfrågan på mindre och medelstora verksamhetstomter. Syftet är också att möjliggöra en ny räddningsstation inom planområdet för möjlighet till snabba insatstider till Mantorp med närområde, samt att möjliggöra för Mantorp hästsportarena att utvidga sin verksamhet.

Den nya detaljplanen föreslår etablering av verksamheter, industri, restaurang, räddningsstation och hästsport. Motorfordon angör området via en ny lokalgata som ansluter till Västerlösavägen genom en ny cirkulationsplats. Gående och cyklister angör området via gång- och cykelvägen i Stålarpsvägens förlängning som får en ny koppling in i planområdet. För dagvattenhantering sparas gröna ytor längs planområdets ytterkanter samt öppna dagvattendiken genom området.

Vid väg 638 reglerar befintlig stadsplan från 1973 ett vägområde som är bredare än vad som är genomfört och omfattar privatägd mark. Därför föreslås att en del av vägområdet i öster i befintlig stadsplan upphävs. Det regleras i en egen plankarta (*Upphävande av del av gällande stadsplan D40 i Mjölby kommun*) och illustreras även med illustrationslinjer i plankartan för detaljplan för del av Viby-Olofstorp 4:4 m. fl.

Detaljplanen bedöms inte påverka några riksintressen. Den påverkar dock materiella värden genom att befintlig jordbruksmark tas i anspråk för exploatering. Då marken sedan länge är planlagd för annan verksamhet bedöms ändrad markanvändning i juridisk mening redan vara avgjord.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen 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).

Byggnadskontoret

Håkan Sylvan, ersättare för Anna Lennartsson
Planarkitekt

Innehåll

INLEDNING	5	BEHOVSBEDÖMNING – BEHOV AV	
BAKGRUND	5	MILJÖBEDÖMNING	27
PLANENS SYFTE OCH MÅL	5	VAD ÄR EN BEHOVSBEDÖMNING?	
PLANDATA	5	VAD ÄR BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN?	27
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .	6	SLUTSATS OCH STÄLLNINGSTAGANDE	27
ÖVERSIKTLIGA PLANER.....	6	MILJÖCHECKLISTA - GRUND TILL	
DETALJPLANER.....	7	BEHOVSBEDÖMNINGEN	27
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT.....	8	ÖVRIGT	34
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET		REFERENSER	34
MILJÖBALKEN	8	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	34
UPPHÄVANDE AV DEL AV GÄLLANDE		PLANKARTA.....	35
STADSPLAN D40	10	DETALJPLAN I MANTORP	35
DETALJPLANENS INNEBÖRD	11	FÖR DEL AV VIBY-OLOFSTORP 4:4 M.FL.	35
BEBYGGELSE	11	(ÖSTER OM TRAVBANAN)	35
NATURMILJÖ	13	PLANBESTÄMMELSER.....	36
KULTURMILJÖ OCH ARKEOLOGI.....	14	DETALJPLAN I MANTORP	36
OFFENTLIG OCH SOCIAL SERVICE	14	FÖR DEL AV VIBY-OLOFSTORP 4:4 M.FL.	36
SOCIALA ASPEKTER	14	(ÖSTER OM TRAVBANAN)	36
GATOR OCH TRAFIK	15	PLANKARTA.....	37
MILJÖ- OCH RISKFAKTORER.....	17	UPPHÄVANDE AV DEL AV GÄLLANDE	
TEKNISK FÖRSÖRJNING	19	STADSPLAN	37
GENOMFÖRANDE AV		D40 I MJÖLBY KOMMUN	37
DETALJPLANEN	25	PLANBESTÄMMELSER.....	38
		UPPHÄVANDE AV DEL AV GÄLLANDE	
		STADSPLAN	38
		D40 I MJÖLBY KOMMUN	38

Inledning

Bakgrund

Söder om Depot Mantorp köpcentrum finns ett område om cirka 17 hektar som planlades för handel och industri 1973 och vars norra del reglerades om för handel år 2000. Detaljplanen är anpassad och reglerad för en större etablering och för att möjliggöra flera medelstora aktörer krävs planändring. Marken ägs av Mjölby kommun. Det finns intressenter som vill etablera sig på platsen med inriktning mot handel med skrymmande varor, restaurangverksamhet och logistik. I områdets västra del finns intresse från Mantorps hästsportarena att utöka sin verksamhet. På sikt finns det även behov av en räddningsstation som föreslås inrymmas i området.

Planens syfte och mål

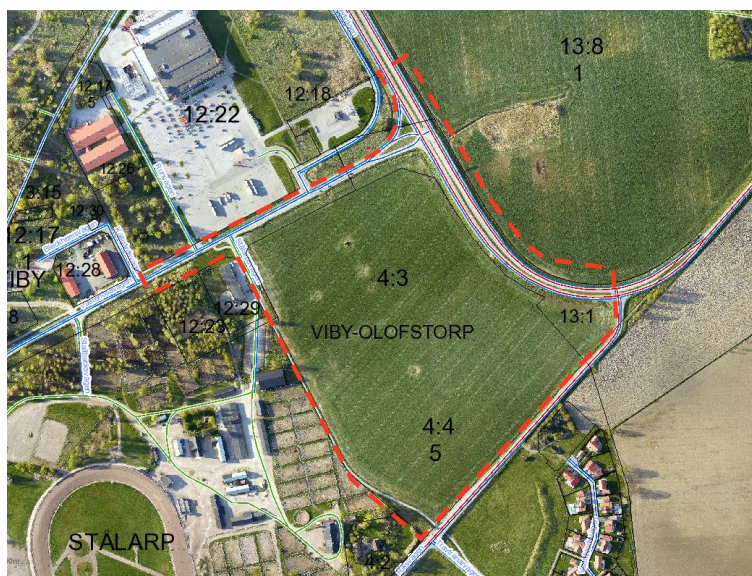
Detaljplanens syfte är att tillgodose efterfrågan på verksamhetstomter. Syftet är också att möjliggöra en ny räddningsstation inom planområdet för möjlighet till snabba insatstider till Mantorp med närområde samt att möjliggöra för Mantorps hästsportarena att utvidga sin verksamhet.

Planens mål är att bidra till kommunens planreserv av verksamhetsmark, vilket möjliggör nyetableringar och utveckling av det lokala näringslivet. Planen bidrar på så sätt till att uppnå ett gott näringslivsklimat i kommunen.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i nordöstra Mantorp, söder om E4 och öster om Mantorps hästsportarena. Planområdet avgränsas av Västerlösavägen, väg 638, väg 636 (Riksvägen) samt gång- och cykelbanan i Stålarpsvägens förlängning.



Areal

Området är cirka 17 hektar stort.

Markägoförhållanden

Området utgörs av del av Viby-Olofstorp 4:4, del av Viby 12:17 samt del av Viby 13:1. Samtliga fastigheter ägs av Mjölby kommun. Tidigare Viby-Olofstorp 4:3 är köpt av Skanska AB och ingår numera i Viby-Olofstorp 4:4. I planen ingår också upphävande av del av gällande stadsplan. Ytan för upphävandet omfattas av den privatägda fastigheten Viby 13:8.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

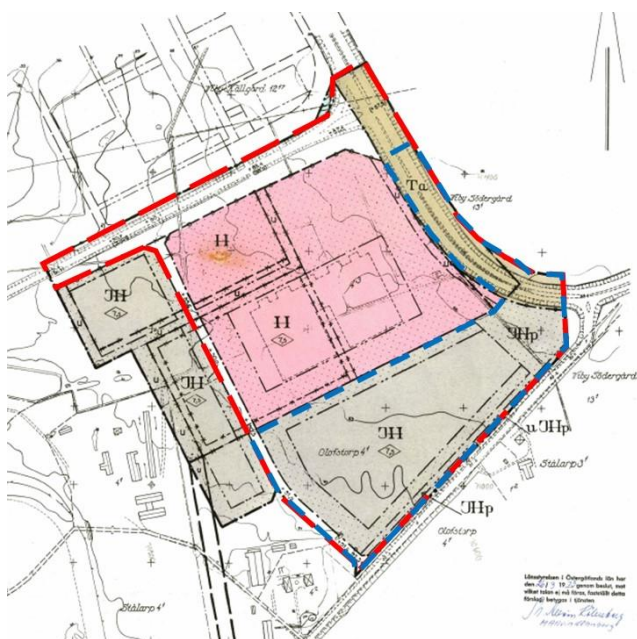
Aktuellt område omfattas av *Översiktsplan för Mjölby kommun*, antagen år 2011, där ytan är markerad som område med pågående markanvändning reglerat med detaljplan. Genom del av området markeras en föreslagen gata och längs planområdets norra kant markeras föreslagen cykelväg. Genom planförslaget realiseras den i översiktsplanen utpekade vägen. Förslaget till detaljplan bedöms inte innebära ett avsteg från översiktsplanen då det föreslår samma användning som befintliga detaljplaner med tillägg av hästsport och räddningsstation.

Detaljplaner

För södra delen av området gäller stadsplanen D40 (*Förslag till ändring och utvidgning samt upphävande av stadsplanen för del av motorvägskorset (Olofstorp 4:3 m. fl. i Mantorp)*) antagen år 1973. Området är planlagt för handel och industri samt gatutrafikändamål för nuvarande väg 638. Området för gatutrafikändamål är större än den befintliga väg 638 och omfattar en del av den privatägda fastigheten Viby 13:8.

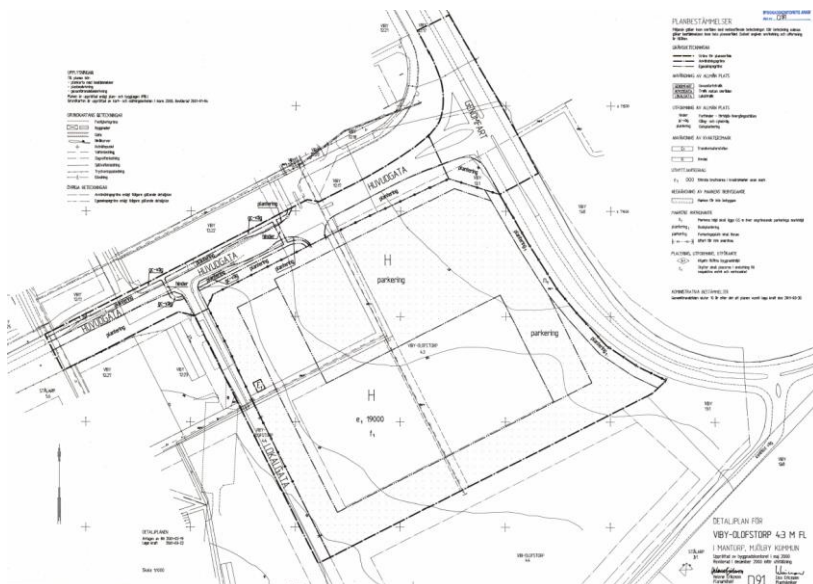
Byggrätten i planen begränsas av en större yta reglerad med prickad mark. Högsta byggnadshöjd är 7,5 meter.

Detaljplan i Mantorp för del av Viby-Olofstorp 4:4 m.fl. (Öster om travbanan) samt
upphävande av del av gällande stadsplan D40
Granskningshandling



Områdets södra del (markerat med blått) omfattas av Förslag till ändring och utvidgning samt upphävande av stadsplanen för del av motorvägskorset antagen 1973. Aktuell planområde är markerat i rött.

För den norra delen av området gäller en detaljplan från 2001. Den anger handelsändamål. Även här begränsas byggrätten till stor del av prickad mark och störta bruttoarea ovan mark är begränsad till 19 000 kvadratmeter.



Områdets norra del omfattas av Detaljplan för Viby-Olofstorp 4:3 m. fl. antagen 2001.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade den 8 maj 2019 att ge Byggnads- och räddningsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för planområdet. Byggnads- och räddningsnämnden beslutade 12 juni 2019 att ge Byggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan, samt om samråd 15 juni 2020.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken

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

I 3 kapitlet anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som är mest lämpade. Användning som medför en ur allmän synpunkt god hushållning ska ges företräde. Riksintresseområden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada miljön, försvåra tillkomst, utvinning eller utnyttjande av sådan anläggning.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet omfattas av två riksintressen för totalförsvarets militära del. Riksintressena som omfattas är influensområde för lufterum för Malmens flygflottiljflygplats samt stoppområde för höga objekt. Inom dessa riksintresseområden föreligger restriktioner för höga objekt. Som höga objekt räknas byggnader och andra byggnadsverk över 45 meter från marknivån inom sammanhållen bebyggelse och över 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse. Detaljplanen bedöms inte påverka dessa riksintressen, då den maximala höjden på föreslagna bebyggelse är lägre än den tillåtna gränsen för höga objekt.

Planområdet ligger också i påverkansområdet för Vilebo väderradar, som även det är ett riksintresse. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Riksintresse för järnväg

Planområdet omfattas av riksintresse för framtida järnväg, Götalandsbanan. Götalandsbanan är en framtida höghastighetsbana mellan Stockholm och Göteborg. Trafikverket har pekat ut en bred korridor för banan där planområdet ingår. Med tanke på riksintressets utbredning bedöms det dock inte som sannolikt att planområdet kommer att påverkas av Götalandsbanan.

Jordbruksmark

Marken nyttjas för odling, men är sedan länge planlagd för verksamheter. Det gör att ändrad markanvändning i juridisk mening är avgjord, men ny planläggning kan väcka frågan om omprövning.

Särskilda skäl för att ianspråka jordbruksmarken är följande: Läget intill E4 har högt intresse för handel och logistik och marken har ett gott läge för angränsning till E4. Området ligger också i anslutning till större tätort och marken är sedan generalplan 1978 utpekad som verksamhetsmark. Tidigare beslut om detaljplaner gör att marken inte längre i juridisk mening är avsedd för jordbruk, fastän den likväl fortfarande används för jordbruk. Om frågan skulle omprövas finns en lokaliseringsutredning genom översiktsplan 2007 och 2011.

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

I 4 kapitlet anges vissa områden i Sverige där särskild stor hänsyn måste tas. Planen berör inte något sådant område.

5 kap. Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

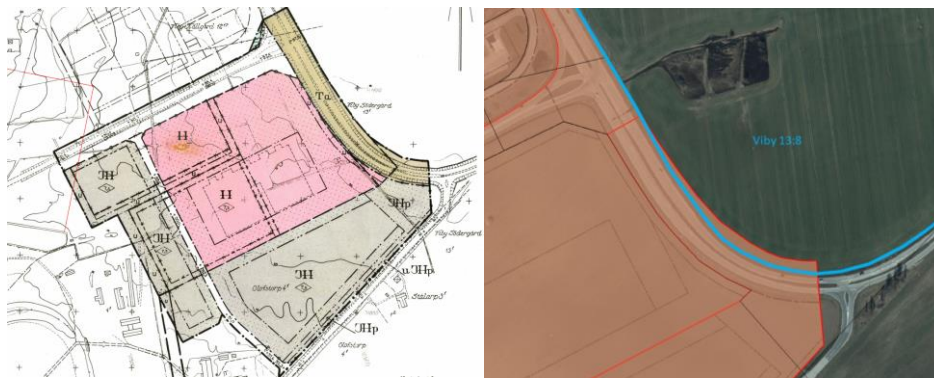
5 kapitlet behandlar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som används förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalitet. Genomförandet av planen bedöms inte överskrida några miljökvalitetsnormer.

Miljöbedömning

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11,12 §§ bedöms därför inte behöva upprättas.

Upphävande av del av gällande stadsplan D40

För södra delen av området gäller idag en stadsplan antagen år 1973 (*Förslag till ändring och utvidgning samt upphävande av stadsplanen för del av motorvägskorset (Olofstorp 4:3 m. fl. i Mantorp)*). I planen regleras väg 638 med användningen gatutrafikändamål. Området för gatutrafikändamål är dock större än den befintliga väg 638 och omfattar en del av den privatägda fastigheten Viby 13:8. Ytan inom fastigheten används idag för jordbruk. Stadsplanen har alltså i denna del inte genomförts.



Till vänster gällande plan för området. Till höger plangräns för gällande plan markerad i rött och fastighetsgräns markerad i blått.

På grund av detta föreslås den del av stadsplanen som innefattar den privata fastigheten Viby 13:8 upphävas. Detta regleras i en separat plankarta (*Upphävande av del av gällande stadsplan D40 i Mjölby kommun*). Området för upphävandet är ca 2 500 kvadratmeter stort.

Detaljplan för del av Viby-Olofstorp 4:4 m.fl.

Detaljplanens innebörd

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Området består av obebyggd jordbruksmark. Norr om Västerlösavägen ligger köpcentret Depot Mantorp som tidigare hette Mobilia Mantorp. Här finns dagligvaruhandel för bland annat mat och kläder. Handelsplatsen har en vision av att växa och har outnyttjade byggrätter både söder om Mantorps möbler och västerut mot motorvägskorset. Nyligen beviljades bygglov för biltvätt vid Preem. Väster om området ligger Mantorps hästsportarena och vid Stålarpsvägen ligger Mantorps travshop. I söder angränsar nyuppförd villabebyggelse. Planläggning pågår för ytterligare bostäder direkt söder om Riksvägen.

Ny bebyggelse

Marken i öst och norr föreslås för industri och verksamheter, såsom tillverkningsindustri, lager och handel med skrymmande varor. I norr föreslås även en yta för ny räddningsstation och restaurang. I områdets västra del möjliggörs utvidgning av travets verksamhet. På plankartan redovisas användningarna med följande beteckningar:

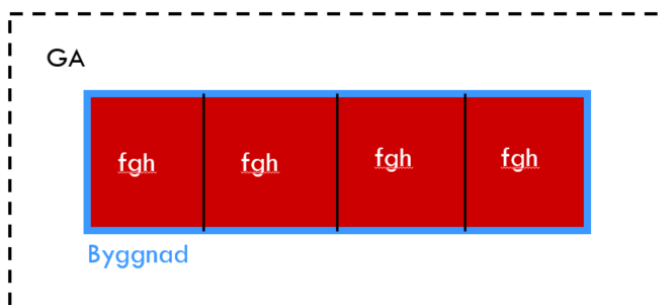
Tabell 1. Användningsbeteckningar och deras innebörd.

Beteckning	Användning	Innebörd
Z	Verksamheter	Verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, t ex. tillverkning, lager, verkstäder och handel med skrymmande varor. Med skrymmande varor avses här exempelvis bilhandel, byggvaruhandel, energisystem, men inte primär detaljhandel såsom möbler, kläder och liknande.
J	Industri	Produktion, lagring, partihandel och annan hantering av varor, inkl. tillhörande kontor.

R ₁	Hästsport	Besöksanläggning för travets verksamhet. Kan t ex. innehålla hagar, paddockar och stall.
T ₁	Räddningstjänst	Räddningsstation
C ₁	Restaurang	Restaurang
H ₁	Handel	Handel, dock ej dagligvaruhandel

Planen medger bebyggelse med byggnadshöjd på 12 meter. Utnyttjandegraden är reglerad så att byggnadsarean inte får överskrida 50 procent av fastighetsarean.

Undantag från regleringen av utnyttjandegrad per fastighetsare gällar för byggnad som är uppdelad i flera fastigheter, som i figuren nedan. Utnyttjandegraden ska i dessa fall inte relateras till fastighetsarean, utan istället till arean av tillhörande tomt. Byggnadsarean får då inte överskrida 50 procent av tomtarean. Med tomt avses den mark som ligger i direkt anslutning till byggnaden och behövs för att byggnaden ska kunna användas för avsett ändamål. Fastighet i fastighetsuppdelad byggnad ska ha del i gemensamhetsanläggning för tomt.



Princip för byggnad med sammanbyggda fastigheter.

Utformning och gestaltning

Bebyggelsen bör ha en sammanhållen karaktär inom området med dovre kulörer. Byggnadsvolymer, detaljer och tak ges en traditionell färgskala, med mycket svarthet som ger dovre kulörer. Färgsättningen föreslås harmoniera med befintlig bebyggelse genom rött, grått och svart.



Fyra grundfärger för byggnadsvolymernas fasader.

Fasaderna mot väg 206 kan bli dominerande i landskapsbilden och utgör entré till Mantorp, vilket motiverar högre krav i gestaltningen, medan gestaltningen kan vara friare i områdets inre delar.

Höga byggnader utan skalreferenser (dörrar, fönster osv.) som t ex. lager med släta fasader upplevs ofta dominerande i landskapet. Stora byggnader, med fasad längre än 50 meter, bör i första hand delas in i flera byggnadskroppar som kan förbindas med lägre länkar för att motverka storskaligheten. I andra hand bör de visuellt utföras sektionssuppdelat, för att anpassa skalan till omgivningarna. De kan exempelvis brytas upp med hjälp av skiftande kulör eller material. Detta regleras med en utformningsbestämmelse i plankartan. Med planbestämmelser regleras också att byggnader ska ha en markerad sockel samt att huvudentréer ska vändas mot gata.

Precis söder om rondellen vid infarten till området möjliggörs en fristående markskylt/skyltpylon till en totalhöjd av högst 12 meter. Detta regleras med planbestämmelsen fi. Syftet är att möjliggöra att områdets alla verksamheter får tillgång till ett gott skyltläge. I samband med bygglov bör synpunkter från väghållaren för kringliggande vägar och gator hämtas in, så att skylten inte blir siktsskyddande eller störande för trafiken.

För att förhindra ett rörligt intryck får skyltpylon och taks skylt i övrigt inte uppföras inom området. Skyltning får där endast uppföras på fasad. Dessutom får ljusskylt och skylt med bildväxlande elektronisk reklam av trafiksäkerhetsskäl inte finnas.

Tillgänglighet

Området är relativt flackt och bedöms bli framkomligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Parkeringsplats för rörelsehindrade ska ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till arbetsplats eller publik lokal.

Naturmiljö

Natur, park och rekreation

Marken utgörs av jordbruksmark med en gräsvall i kantzonen mot omgivande gator. Gröna stråk bevaras inom området i form av dagvattendiken och i norr anläggs en dagvattendamm. Ansvar för skötsel av dagvattenytor på allmän plats ligger på VA-huvudmannen även om marken är reglerad som natur respektive gata. För att få in ytterligare grönska rekommenderas att häckar planteras på kvartersmark i gränsen mot allmän plats. Häckar bör dock inte vara så höga att de skapar dolda och otrygga platser.

Geotekniska förhållanden

Planområdet är relativt flackt, med en höjdskillnad på ca 4 meter. Området lutar svagt och jämnt mot norr.

Efter utförda undersökningar kan området generaliseras enligt följande: Under ett ca 0,3 m mäktigt lager av mulljord följer några decimeter sand varpå en torrskorpelera tar vid som når ner till ca 1,5 m under markytan. Denna övergår inom större delen av området i lera/lera med siltskikt (ca 2 m mäktig) med en låg relativ hållfasthet. Denna följs av jordar med högre relativ hållfasthet- omväxlande siltig lera, silt och lerig silt ner till djup mellan ca 3 och 5 m under markytan där sand tar vid. Därefter fortsätter sannolikt sanden ytterligare några meter ner under markytan innan stenig, grusig sand och till sist moränen tar vid. Sanden och den steniga grusiga sanden är troligtvis den isälvsavlagring som utgör grundvattenmagasin.

I det nordöstra hörnet av området vilket är en lågpunkt ligger grundvattenytan ca 0,5 m under markytan. I övriga punkter motsvarar nivåerna ca 2 m under markytan. Grundvattennivån varierar dock naturligt med årstid och nederbörd, men ligger relativt ytligt, vilket behöver följas upp.

Den lera som påträffats under torrskorpeleran är lös men något till kraftigt överkonsoliderad vilket innebär att den är måttligt sättningssärlig. Byggnader innebär en högre belastning och beroende på placering, utformning och höjdsättning kan grundläggning på pålar bli aktuellt om byggnader är högre än en våning. Inför byggnation bör objektsspecifika geotekniska undersökningar utföras för att dimensionera grundläggningen. Baserat på de undersökningspunkter som finns är grundläggningsförhållandena något sämre öster om den planerade lokalgatan än väster om densamma.

Planområdet befinner sig på en grundvattenförekomst med miljö kvalitetsnorm, vars kemiska och kvantitativa status idag är god. Eftersom dagvatten som infiltrerar ner i marken behöver ta sig igenom täta lager av lera och silt innan det når grundvattenförekomsten (ca 2 m lera och ca 2 m silt/lerig silt) bedöms majoriteten av föroreningarna fastläggas i jorden och därmed inte påverka grundvattnet.

Kulturmiljö och arkeologi

Länsstyrelsen har tillfrågats om platsens arkeologiska värden och svarat att det inte förekommer några kända fornlämningar inom planområdet. Strax söder om den planerade exploateringen finns fornlämning, L2010:7385, en milsten. Stenen står på södra sidan om vägen och påverkas inte av planförslaget. Länsstyrelsen uppmanar dock till försiktighet vid arbete i närheten av milstenen.

Skulle fornlämningar trots allt påträffas i samband med arbetet måste arbetet omedelbart stoppas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

Offentlig och social service

Planen möjliggör en ny räddningsstation, vilket idag saknas i Mantorp. En ny station kommer att förkorta utryckningstiderna till olyckor på E4 såväl som inom orten vilket blir allt viktigare i takt med att Mantorp växer.

Planområdet omfattar kommersiell service i form av restaurang som möjliggörs i områdets nordvästra del. Kommersiell service kan också komma till stånd genom försäljning av skrymmande varor eller varor som tillverkas i området inom områdena för verksamheter och industri.

Närmsta dagligvaruhandel och busshållplats finns norr om planområdet vid Depot Mantorp.

Sociala aspekter

Planområdet är beläget söder om köpcentret Depot Mantorp där matvarubutik, apotek och annan detaljhandel och service finns. Det mesta av den kommersiella service som finns i Mantorp är samlat här, vilket gör det till en viktig målpunkt.

Söder om planområdet tar Olofstorps villabebyggelse vid. Den gång- och cykelväg som finns i planområdets västra del är en viktig länk mellan

bostadsbebyggelsen och servicen vid Depot Mantorp. Det är alltså viktigt att den hålls tillgänglig och trygg. Mer om trygghetsaspekten tas upp under en egen rubrik nedan.

Planförslaget möjliggör att fler arbetstillfällen skapas, vilket kan ha en positiv verkan på sysselsättningen i kommunen.

Jämställdhet och mångfald

Transportlänkarna till området, där busshållplats finns cirka 600 meter från området och en ny länk för gång och cykel planeras, bedöms fungera både för dem med och utan tillgång till bil, även om turtätheten för busstrafiken idag är relativt låg.

Den upplevda tryggheten är en viktig jämställdhetsfråga då kvinnor ofta känner sig otrygga i stadsmiljön, detta tas upp under egen rubrik nedan. I övrigt bedöms planförslaget ha begränsad påverkan på jämställdheten i kommunen.

Barnperspektivet

Inga särskilda platser för barn finns inom planområdet idag. Då planområdet främst innehåller arbetsplatser bedöms barn inte påverkas av planförslaget i någon större utsträckning. Trygghetsaspekten är dock särskilt viktig för barn och unga, se rubriken nedan.

Trygghet

Trygghet är en viktig faktor, framför allt för att göra området tillgängligt för alla oavsett kön, ålder och andra förutsättningar. Verksamhetsområden kan riskera att bli otrygga platser, särskilt kvällstid när området inte är lika befolkat som dagtid. För att skapa trygga och trivsamma miljöer bör särskild vikt läggas vid utformning av belysning så att områden där människor rör sig och vistas blir tillgängliga och trygga. Vegetationen bör anpassas så att platser går att överblicka och dolda platser undviks. Det är till fördel att entréer och fönsterpartier vänds mot gata och gång- och cykelväg, så att platserna inte känns undanskymda.

Gång- och cykelvägen mellan Olofstorp och Depot Mantorp är en viktig koppling mellan områdena för dem som inte är bilburna. Etablering av det nya verksamhetsområdet kommer att göra platsen mer befolkad, vilket i sig kan öka känslan av trygghet. Miljön kommer dock att bli mindre öppen och överblickbar, vilket kan skapa otrygga platser. Att marken närmast gc-vägen planläggs för hästsport bedöms dock skapa goda förutsättningar för att gc-vägen blir ett trevligt och tryggt stråk.

Gator och trafik

Befintliga gator och vägar

Planområdet avgränsas i öster av väg 638 som norrut leder till E4:s på-/avfart och söderut viker av mot Vikingstad. Vägsträckan längs planområdet har två till fem körfält och en hastighetsbegränsning på 70 km/h. Söder om området leder väg 636 (Riksvägen) till Mantorps station och vidare mot Mjölby. Både väg 638 och 636 har Trafikverket som väghållare. Västerlösavägen passerar planområdet i norr och leder förbi travet och Klämmestorps verksamhetsområde. I väster finns Stålarpsvägen som används för infart till Mantorps travshop och Mantorps hästsportarena i dess norra del.

Detaljplan i Mantorp för del av Viby-Olofstorp 4:4 m.fl. (Öster om travbanan) samt
upphävande av del av gällande stadsplan D40
Granskningshandling

Stålarpsvägen övergår sedan i en gång- och cykelväg som via tunnel under Riksvägen leder till villaområdet i Olofstorp. Gång- och cykelväg finns också västerut längs Västerlösavägen.

Närmaste busshållplats finns vid Depot Mantorp norr om planområdet. Hållplatsen trafikeras av busslinje 653 mellan Mantorp och Mjölby med 9 turer dagligen.



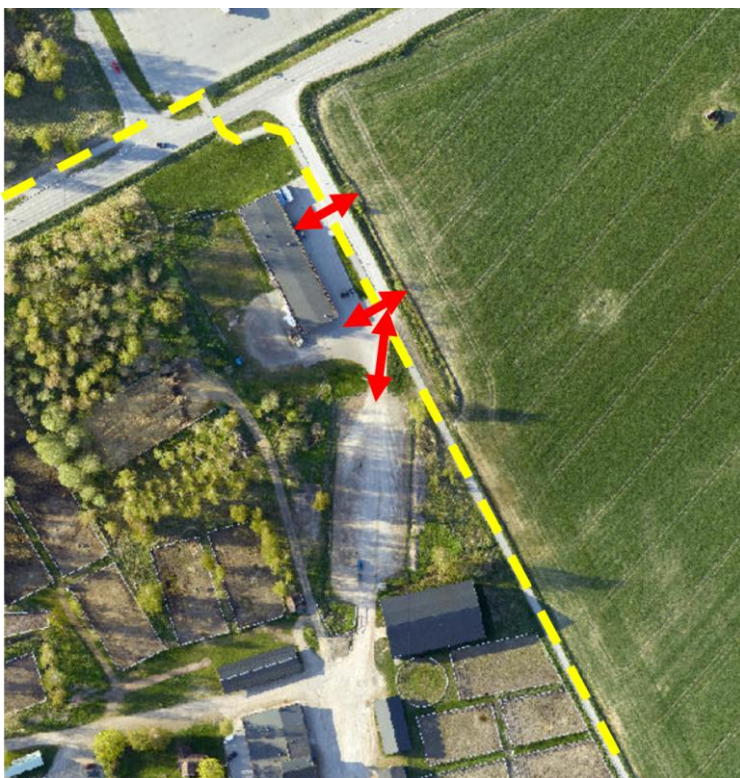
Befintliga kringliggande gator och vägar.

Förändringar enligt planförslaget

En ny lokalgata föreslås i en L-form genom området. Kurvan dimensioneras för att två fordon på 9,4 meter ska kunna mötas. Gatan avslutas i vändplan dimensionerad för fordon på 25,25 meter. Den nya lokalgatan ansluter till Västerlösavägen genom en ny cirkulationsplats. Hastighetsbegränsningen på Västerlösavägen sänks här från 60 km/h till 40 km/h.

En ny gång- och cykelväg anläggs mellan den befintliga gång- och cykelvägen vid Stålarpsvägen och den nya lokalgatan. Längs den nya lokalgatan sker gång och cykel i blandtrafik.

På Stålarpsvägen finns infart till både travshopen och en av Mantorps hästsportarenas parkeringsplatser. Det gör att det finns flera konfliktpunkter med gång- och cykelbanan, se bild nedan. Särskilt riskfylld är infarten till Mantorps hästsportarena, längst i söder, där biltrafik sneddar över gång- och cykelbanan.



Befintliga konfliktpunkter mellan biltrafik och gång/cykel vid Stålarpsvägen.

För att skapa en trafiksäkrare miljö bör infarten till Mantorps hästsportarena istället anordnas i rät vinkel mot cykelbanan. Där anläggs också en vändplats för personbilar. Planen medger även två passager av gång- och cykelvägen för hästverksamheten, vars utformning prövas vid bygg-/marklov. Det är viktigt att de utförs på ett trafiksäkert sätt vinkelrätt och inte utmed gång- och cykelbana.

Ny räddningsstation föreslås i områdets nordvästra del mot Västerlösavägen. Under utryckning bör trafiken på Västerlösavägen regleras med trafiksignal. För att säkerställa att räddningsstationen inte blockeras av köer eller påverkar trafiksäkerheten negativt har en trafikutredning tagits fram. Den har undersökt trafiksituationen på de kringliggande vägarna i ett framtidsscenario när Mantorp har växt till 10 000 invånare (i enlighet med framtaget samrådsförslag till ny fördjupad översiktsplan för Mantorp). Utredningen visar att en placering mot Västerlösavägen inte bör påverka trafiksituationen negativt.

Detaljplanens genomförande medför inga ändringar i kollektivtrafiksystemet.

Parkering och angöring

Parkering löses inom respektive fastighet. Angöring till fastigheterna sker från den nya lokalgatan eller från Stålarpsvägen. Beroende på hur fastigheter styckas av i området kan det bli aktuellt med skafftomter för att lösa angöringen. Angöring får inte ordnas från Västerlösavägen, väg 638 och väg 636.

Miljö- och riskfaktorer

En samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande bedöms medföra på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och

andra naturresurser har gjorts under rubriken Behovsbedömning. Bedömningen har resulterat i att ingen utförlig miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram, men en kortare beskrivning och bedömning av nedan stående miljöaspekter har bedömts behövas.

Djurhållning, lukt och allergener

Planförslaget innebär att Mantorps hästsportarena har möjlighet att utvidga sin verksamhet österut. Det betyder att minsta avstånd mellan de befintliga bostäderna i Östra Olofstorp och travanläggningen minskar. Minsta avstånd mellan befintliga bostäder och travet blir ca 90 meter. Minsta avstånd mellan tillkommande bostadsfastigheter vid väg 636 (enligt förslag till ny detaljplan för Östra Olofstorp) och travets fastighetsgräns blir ca 50 meter.

Genom åren har en oro funnits för att djurhållningen, framför allt hästhållning, ska utgöra risk för allergenspridning. Forskning har dock visat att denna spridning har begränsad räckvidd. Allergenspridningen har visat sig vara koncentrerad till närområdet, medan spridning till de 50-100 meter från stall och hagar varit mycket låg eller svår att mäta. Äldre studier av luktspridning från svinstallar har visat på ett tydligt avståndssamband, där halterna sjunker snabbt med avståndet, till ca. 200 m från stallarna. Utifrån detta har kommunen tagit fram rekommenderade skyddsavstånd, se tabell 1.

Tabell 2. Kommunens rekommenderade skyddsavstånd mellan hästhållning och bostäder.

Hästhållning	Rekommenderade skyddsavstånd
1 – 30 hästar	100 m från stall, paddockar och öppen gödselhantering. 50 m från hagar. Mellan rasthagar och bostäder är det lämpligt att det finns någon form av avgränsande väg eller vegetationsridå.
30-100 hästar	200 m från stall, paddockar och öppen gödselhantering. 50 m från hagar. Mellan rasthagar och bostäder är det lämpligt att det finns någon form av avgränsande väg eller vegetationsridå.
>100 hästar	500 m från stall, paddockar och gödselhantering 50-100 m från hagar beroende på antalet hästar i hagen.

Mantorps hästsportarens bedömning är att antalet hästar i den nya delen inte kommer att överskrida 80 stycken. Sett till rekommendationerna ovan och områdets avstånd till bostäderna bör hästsportsverksamheten därför hålla ett skyddsavstånd från väg 636 om 150 meter till stall, paddockar och öppen gödselhantering för att undvika störning av allergenspridning. Detta regleras i detaljplanen med en egenskapsbestämmelse, m2.

Den förhärskande vindriktningen vid planområdet är riktad från bostäderna mot nordväst, vilket också minskar risken för spridning av allergener mot bostäderna.

Förorenad mark

En markmiljöteknisk utredning har tagits fram med syftet att översiktligt undersöka föroreningssituationen i mark inom den nordöstra delen av området med avseende för pesticider, PAH och metaller.

Enligt Lantmäteriets historiska kartor har verksamheten på det aktuella området bedrivits som åkermark med jordbruk åtminstone sedan år 1948. Runt om fastigheten finns ett antal verksamheter som klassats enligt Länsstyrelsen i Östergötland med avseende på potentiella markföroreningar.

Inom det aktuella undersökningsområdet bedöms Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM vara giltiga då framtida markanvändning planeras bli verksamheter där människor endast vistas delar av sin tid och där odling inte kommer ske. Inga föroreningshalter över MKM påträffades vid den utförda undersökningen.

Utredningen visar att halterna av glyfosat och bekämpningsmedlet AMPA överskrider AEP:s riktvärden och bedöms medföra risk för exponering av människor och djur. Baserat på att endast ett samlingsprov togs ut i det nordöstra hörnet av området rekommenderades ytterligare undersökningar. Kompletterande mätningar utredning har utförts som stärker detta, vilket kan behöva åtgärdas. Frågan utvecklas när rapport är klar. Kviksilver förekommer, men under gränsvärden.

Teknisk försörjning

Befintliga VA- och dagvattenförhållanden

Allmänna VA- och dagvattenledningar finns sedan tidigare indragna i området, se bild nedan.

Från travet sträcker sig ett ledningspaket med dagvatten-, spillvatten- och vattenledning in i området och upp till Västerlösavägen. Längre söderut i området finns ett stråk med spillvatten- och vattenledning respektive enbart vattenledning.

Längs väg 636, 638 och del av Västerlösavägen finns också befintliga dagvattenledningar. En kommunal dagvattenpumpstation pumpar vatten från gc-tunneln under väg 636 och vattnet släpps sedan ut i dessa ledningar.

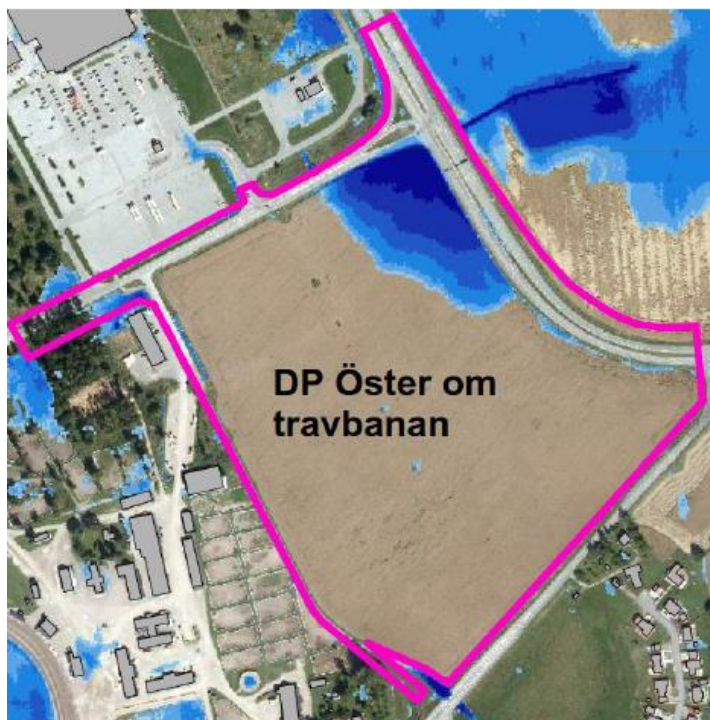
Längst i norr ansluter dagvattenledningarna till en ledning under väg 638 som leder vidare ut i befintlig fördröjningsdamm nordost om området. Till dammen avleds dagvatten från ett större avrinningsområde. Dammen är i behov av upprustning. Dammen ansluter i nordost till ett dikningsföretag med begränsad kapacitet. För att inte öka belastningen på den befintliga dammen måste tillkommande flöden från detaljplanen fördröjas inom planområdet.

Detaljplan i Mantorp för del av Viby-Olofstorp 4:4 m.fl. (Öster om travbanan) samt
upphävande av del av gällande stadsplan D40
Granskningshandling



Befintliga VA- och dagvattenledningar inom området. Svart: Dagvatten-, spillvatten- och vattenledningar. Rött: Spill- och vattenledningar. Ljusgrönt: Dagvattenledningar som ska ligga kvar. Mörkgrönt: Dagvattenledningar som slopas. Blått: Vattenledning.

Detaljplaneområdet ligger instängt vilket innebär att dagvatten som ledningssystemet inte har kapacitet att avleda riskerar att översvämma området vid kraftiga skyfall. En skyfallskartering har utförts utifrån befintliga förutsättningar. Den visar att en yta i norr översvämmas vid ett 100-årsregn.

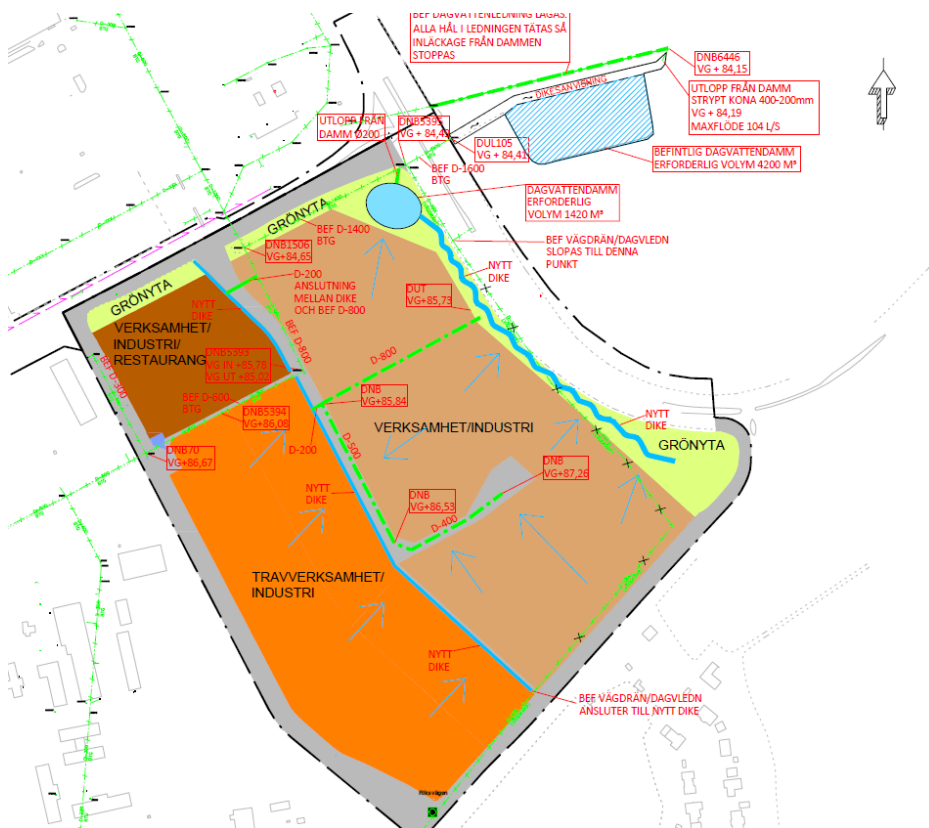


Områden inom detaljplanen som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn, nuläggesscenario.

Förslag - dagvattenhantering

En dagvattenmodell har tagits fram av Ramböll för hela det avrinningsområde där planområdet ingår. Med hjälp av modellen har ett förslag till dagvattenavledning tagits fram.

Nya dagvattenledningar föreslås under lokalgatan, gc-vägen samt över kvartersmark i öster. Längs planområdets östra sida samt längs med lokalgatan och vidare mot väg 636 föreslås nya diken anläggas. I det norra hörnet föreslås en ny dagvattendamm. Diken och damm hjälper till att fördröja dagvattnet och bidrar till att rena det genom att växtligheten tar upp föroreningar. Diket i öster föreslås få en meandrande form, vilket ökar reningseffekten. Bilden nedan visar översiktligt hur vattnet avleds.



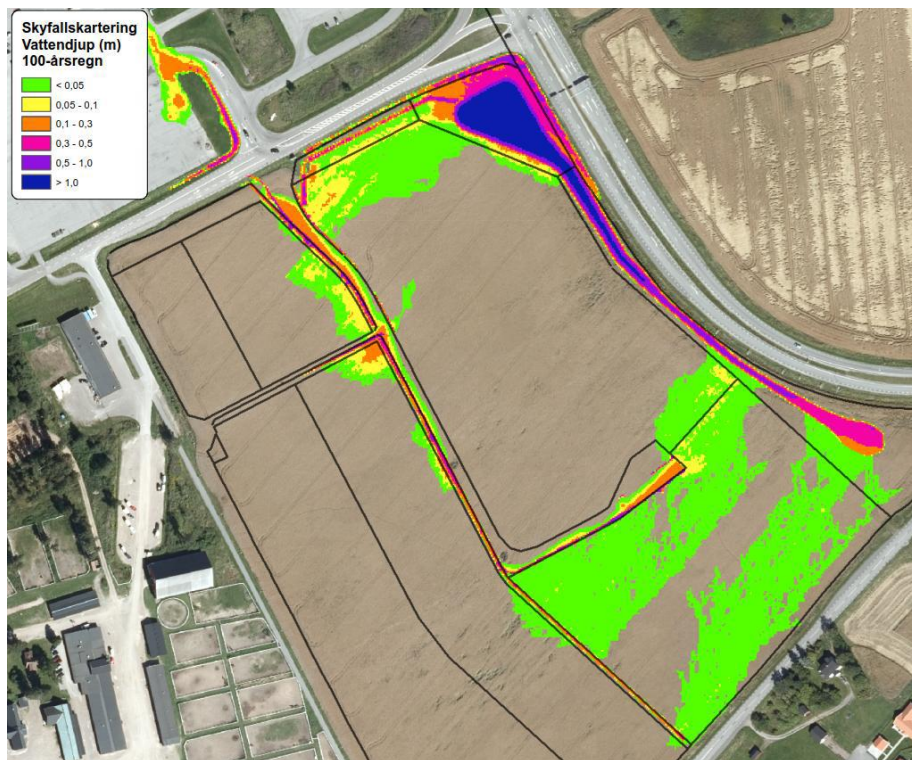
Förslag till dagvattenhantering.

Stora delar av befintliga dagvattenledningar längs väg 636 och 638 nyttjas inte enligt Trafikverket. De sträckor som inte nyttjas föreslås därför tas bort. Den kommunala dagvattenpumpstationen föreslås behållas. Vattnet från gc-porten kan då även fortsättningsvis släppas i ledning längs väg 636 för att sedan ledas vidare i föreslaget dike.

Den befintliga dagvattendammen nordost om planområdet kommer att behöva iordningställas för att kunna fördröja de flöden och volymer som beräknas ledas dit enligt nuvarande markanvändning. Dammbotten kommer att behöva grävas ur och återställas i ursprungligt skick. Dikningsföretagets kapacitet är känd och med föreslagna lösningar enligt dagvattenutredningen (Ramböll, 2020) släpps inte mer vatten till dikningsföretaget än vad det är dimensionerat för.

Detaljplan i Mantorp för del av Viby-Olofstorp 4:4 m.fl. (Öster om travbanan) samt
upphävande av del av gällande stadsplan D40
Granskningshandling

En skyfallsutredning har tagits fram utifrån föreslagen dagvattenhantering inom planområdet. Vägar, diken och dammen har projekterats med förslag på sektioner av tillräcklig omfattning för att kunna hålla de flöden och volymer som beräknas uppstå vid ett 100-årsregn. Med föreslagna ledningar och diken bedöms dagvattenhanteringen och avledningen inom detaljplanen ske utan att det föreligger risk för skada på byggnader och anläggningar.



Områden inom detaljplanen som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn inklusive 25% klimatfaktor, enligt planförslag.

De geotekniska utredningarna visar att de schaktdjup som krävs för anläggande av dagvattendamm och diken inte når ned till silt- och sandskikten och därmed bedöms dagvatten inte kunna sippra ned i grundvattenförekomsten. Om djupgående skikt av genomsläpplig jordart upptäcks under schaktning ska diken och damm tätas.

Enligt genomförd föroreningsberäkning (Ramböll, 2020) blir föroreningshalterna i dagvattnet som släpps från planområdet som följer i tabellen nedan.

Ämne	Riktvärde (µg/l)	Halt efter rening (µg/l)	Mängd efter rening (kg/år)
Fosfor (P)	175	76	4,0
Kväve (N)	2 500	810	42
Bly (Pb)	10	2,2	0,12
Koppar (Cu)	30	6,1	0,32
Zink (Zn)	90	20	1,0
Kadmium (Cd)	0,50	0,12	0,0062
Krom (Cr)	15	1,1	0,057
Nickel (Ni)	30	2,0	0,10
Kvicksilver (Hg)	0,07	0,022	0,0011
Suspenderad substans (SS)	60 000	11 000	540
Olja	700	59	3,0
Bens(a)pyren (BaP)	0,07	0,0074	0,0004

Tabell 3. Beräknade föroreningshalter och föroreningsmängder i dagvattnet som släpps från planområdet.

Samtliga halter ligger under riktvärden som tagits fram av Stockholms läns landsting. Mjölby kommun håller på att utarbeta en dagvattenstrategi med förslag på riktvärden för föroreningshalter i dagvatten.

I utredningen av dagvattenföroreningar föreslås att filterkassetter i dagvattenbrunnarna installeras alternativt en oljeavskiljare som även hanterar metaller. För att ytterligare minska risken för läckage av miljöfarliga ämnen till dagvattnet rekommenderas att ytterligare åtgärder görs på kvartersmark. Fler öppna markytor kan anläggas inom verksamhetstomterna, exempelvis makadamstråk, genomsläpplig beläggning och diken. Stuprör från takytor föreslås anslutas mot grönytor. Åtgärder på kvartersmark regleras dock inte i detaljplanen.

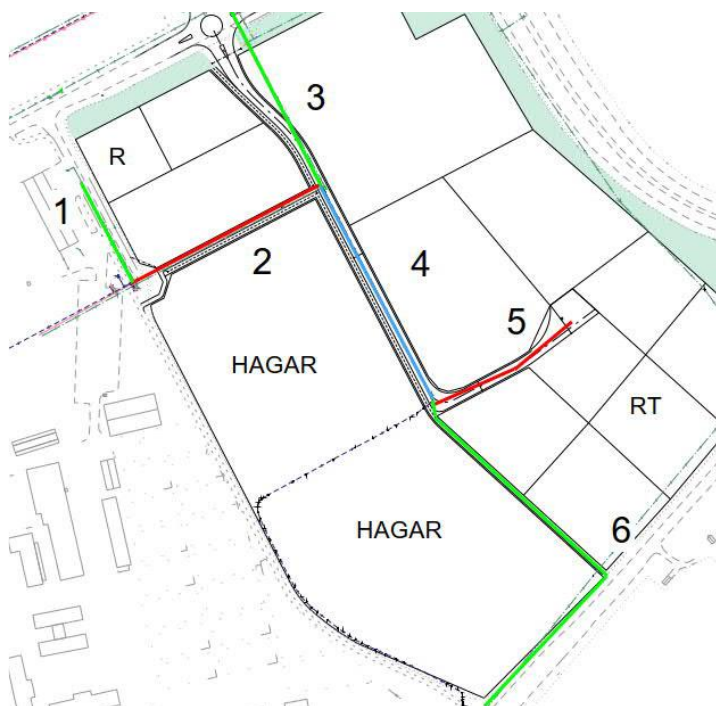
Förslag – vattenledningar

För att försörja de nya fastigheterna med vatten föreslås att det befintliga vattenledningsnätet förlängs längs den nya lokalgatan. Sträckan som går över hagarna föreslås kopplas bort för att förläggas utanför kvartersmark och istället följa väg 638 i söder mot föreslaget dike. Vattenledningen följer därefter diket och den nya lokalgatan till Västerlösavägen.

Nya vattenledningar läggs också i den nya lokalgatans vinkel, samt i Stålarpsvägen från Västerlösavägen fram till föreslagen vändplan.

Vatten till brandsläckning

Ledningsdimension för släckvatten beror på risknivå hos verksamheterna som ska etablera sig, trycknivåer i befintliga ledningar och byggnadshöjd. Dimensioner kommer att utredas i detaljprojektering inför byggnation.



Föreslaget vattenledningssystem.

Förslag – spillvattenledningar

Inom området finns befintliga spillvattenledningar som är möjliga att ansluta till nya områden. Spillvattnet från planområdet leds med självfall till Hedvägens spillvattenpumpstation.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns utmed den befintliga gång- och cykelvägen i väster och tillhandahålls av MSE. Nya ledningar kan dras i ny gc-väg och ny lokalgata.

Ei

Även högspänningsledning finns utmed den befintliga gång- och cykelvägen i väster och tillhandahålls av MSE. En transformatorstation föreslås placeras i anslutning till huvudgatan varifrån elledningar kan dras i föreslagna ledningsstråk längs ny gc-väg och lokalgata.

Tele och opto

MSE och Skanova har fiberledningar i anslutning till området. Fiberledningar kan dras in i området längs föreslagna ledningsstråk.

Avfall

Hämtning av avfall sker vid respektive fastighet. Ny lokalgata och vändplaner är dimensionerade så att de är framkomliga för de fordon som används för avfallshämtning. Fastigheter med skafttomt eller verksamheter som inte har hämtning av avfall vid gata måste säkerställa att sophämningsfordon kan vända inne på fastigheten.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det detaljplanen vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 §§ PBL). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs. Kort genomförandetid motiveras med att nya förutsättningar kan dyka upp under anläggning och att planen bör kunna ändras, om så krävs.

Utbyggnad av området kan ske etappvis, då marken kan komma att tas i anspråk under olika perioder.

Organisatoriska frågor

Planen handläggs med utökat förfarande.

Huvudmannaskap

Planförslaget omfattar allmän platsmark gata, där kommunen är huvudman för lokalgator inom området och Västerlösavägen samt även för länsväg 638 och 636. Trafikverket är väghållare för länsväg 638 och 636.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av lokalgata och dagvattenanläggning. Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad inom egen fastighet.

Arrendeavtal

Istället för markköp, kan arrendeavtal komma att upprättas med Mantorps hästsportarena.

Planekonomi

Utredning och planläggning bekostas genom priset vid markförsäljning. Exploateringskalkyl bedöms vara positiv. Något exploateringsavtal är inte aktuellt då kommunen är markägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Viby-Olofstorp 4:3 har köpts av kommunen och ingår numer i Viby-Olofstorp 4:4. Även kommunens fastighet Viby 13:1 ingår. Fastigheter som berörs indirekt av planförslaget är Stålarp 5:6 (Mantorps hästsportarena), Viby 12:23 och 12:29 (Travshopen och tomt bakom). Fastighetsägarförteckningen tar även med rågrannar eller andra som ligger nära. Inom Östra Olofstorp finns en etapp 3 som väntas vinna laga kraft under 2020 och därefter fastighetsbildas.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Fastighetsreglering ska ske i samband med markköp. Nya fastigheter bör ges

namn utifrån kvartersnamn, inte traktnamn.

Gällande servitut för ledning (05-VIB-459.1) kan vara kvar eller tas bort, då ledningsstråket ligger inom mark som blir allmän platsmark. Ny ledningsrätt bedöms vara aktuellt för några vatten- och dagvattenledningar och markeras med u i plankartan. Flertalet ledningar läggs i allmän platsmark gata eller i cykelväg.

Mantorps hästsportarenas in- och utfart över Viby 12:29 saknar servitut och är olämplig, då den sneddar över cykelbana. Inom Viby 12:23 finns servitutet 0586/00-24.A till förmån för Stålarp 5:6 (Mantorps hästsportarena) och (Viby 12:23). Anläggning av vändplan medger möjlighet att nyttja servitutet via vändplanen. In- och utfarter mot Viby 12:29 minskas genom kantstensättning av gång- och cykelväg.

Området avvattnas mot nordost, där det rinner in i en del av Höljebäckens dikningsföretag som mynnar ut i Dörestabäcken (som har måttlig ekologisk status och inte uppnår kemisk status) och vidare till Svartån som har samma status. Eftersom dagvattnet fördröjs inom området, blir det ingen förändring mot nuvarande belastning.

Konsekvenser av fastighetsrättsliga åtgärder

Kommunen är ensam markägare av planens delområden som ska bli kvartersmark. Kommunen ansöker om fastighetsbildning i takt med efterfrågan. Förslaget bedöms inte juridiskt påverka angränsande fastigheter.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Plankostnad bekostas av Kommunledningskontoret och kan tas ut genom försäljning av mark och kommande arrendeavgifter.

Ombyggnad Stålarpsvägen

Stålarpsvägens ombyggnad bekostas av exploateringen, medan ny angöring in på Viby 12:23 samt Stålarp 5:6 bekostas av fastighetsägaren. Ombyggnaden innebär minskad bredd av in- och utfarter genom tydligare kantstensättning vid gång- och cykelväg, samt utökad yta för vändplan.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Detaljplaneförslaget grundar sig på underlag som listas på sid 2.

Behovsbedömning – Behov av miljöbedömning

Vad är en behovsbedömning? 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 *behovsbedömning*, 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 rubrikerna *Detaljplanens innebörd* och *Miljö- och riskfaktorer*. Vad som avgör om en detaljplan har *betydande miljöpåverkan* eller inte styrs dels av lagstiftning (förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar 1998:905) och är dels en avvägning av de sammantagna inverkanerna samt lokala förutsättningar.

Denna detaljplans *behovsbedömning* redovisas nedan under rubrik *Slutsats och ställningstagande* som tagits fram med hjälp av en miljöchecklista. Observera att bedömningarna är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

Slutsats och ställningstagande

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen 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, den analys som redovisas i miljöchecklistan samt aktuellt underlagsmaterial, se rubrik Referenser.

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

Miljöchecklista - grund till behovsbedömningen

Miljöchecklistan nedan utgör ett underlag för en samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser. Bedömningen ska också visa om lokaliseringen är lämplig med hänsyn till faktorer i omgivningen. Observera att bedömningarna är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

Beskrivning av detaljplanen

Planens storlek och innehåll	Planområdet omfattar cirka 17 hektar. Kvartermarken i området planläggs för verksamheter, industri, räddningsstation, hästsport och restaurang. Några mindre gröna stråk sparas för öppna dagvattendiken och en dagvattendamm föreslås i norr. En ny lokalgata föreslås ansluta till Västerlösavägen med en ny cirkulationsplats. En ny gång- och cykelväg ansluter till området från befintlig gc-väg i väster. Detaljplanens syfte är att tillgodose efterfrågan på verksamhetstomter och möjliggöra för en räddningsstation i området.
Befintlig markanvändning	Planområdet består av jordbruksmark.

Kulturvärden

	Byggnadsminnen, fornlämningar eller andra skyddade kulturmiljöer samt riksintressen.
Kommentar:	Inga skyddade kulturmiljöer finns inom eller i anslutning till området. Länsstyrelsen har yttrat sig och meddelat att det sannolikt inte finns några fornlämningar inom området.
	Andra värdefulla kulturmiljöer, t.ex. känsliga landskapsavsnitt eller områden upptagna i kommunens kulturmiljöprogram.
Kommentar:	Inga sådana områden finns inom planområdet.
Planens påverkan	
Beskrivning	Detaljplanen bedöms inte påverka några kulturvärden.

Naturvärden

	Skyddad natur, t.ex. Natura 2000-områden, naturreservat, biotopskyddsområden och riksintressen
Kommentar:	Ingen skyddad natur finns inom området.
	Strandskyddszoner
Kommentar:	Inget vattendrag finns inom planområdet.
	Övrig värdefull natur, t.ex. objekt i kommunens naturvårdsprogram

Detaljplan i Mantorp för del av Viby-Olofstorp 4:4 m.fl. (Öster om travbanan) samt
upphävande av del av gällande stadsplan D40
Granskningshandling

Kommentar:	<i>Ingen övrig värdefull natur finns inom området.</i>
	Fridlysta eller rödlistade växt- eller djurarter
Kommentar:	<i>Inga fridlysta eller rödlistade arter är kända i planområdet.</i>
	Vattenområden klassade som vattenförekomster av vattenmyndigheten
Kommentar:	<i>Inga vattenförekomster finns inom planområdet.</i>
	Viktiga spridningssamband mellan de naturtyper som förekommer
Kommentar:	<i>Inga spridningssamband är kända inom planområdet.</i>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna naturvärdena.	
Beskrivning	<i>Detaljplanen bedöms inte påverka några naturvärden.</i>

Sociala värden

	Parker och andra grönområden inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse (tätorts- eller bostadsnära natur). Lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse, t.ex. badplatser, skidbackar, lekplatser, ridstigar, cykelleder, skidspår, motionsspår, vandringsleder, jakt och fiske, orientering, skogsmulle, scouting och klättring. (2 kap. 7 § PBL)
Kommentar:	<i>Planområdet består av jordbruksmark och har inte utgjort område för rekreation.</i>
	Tysta områden
Kommentar:	<i>Inga tysta områden finns i eller vid planområdet.</i>
	Mötesplatser
Kommentar:	<i>Inga mötesplatser finns inom området.</i>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna sociala värdena.	
Beskrivning	<i>Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på sociala värden. Det är dock viktigt att trygghetsaspekten tas i beaktande vid utformning av bebyggelse och friytor. Se rubriken Trygghet under Sociala aspekter.</i>

Materiella värden		
	Vattenskyddsområde (7 kap. 21- 22 §§ MB; SFS 1998:1252; Skyddad natur)	
Kommentar:	Inget vattenskyddsområde berörs.	
X	Jord- och skogsbruk (3 kap 4 § MB)	
Kommentar:	Jordbruksmark tas i anspråk. Området har dock varit planlagt för handel och industri sedan 70-talet och har ett mycket bra läge för verksamheter i och med dess närhet till E4, vilket väntas leda till fler arbetstillfällen i kommunen. I kommunens översiktsplan från 2011 är området markerat som område med pågående markanvändning reglerat för olika verksamheter enligt detaljplan, och inte som jordbruksmark. Lokaliseringsutredning har skett inom ramen för översiktlig planering. I pågående framtagande av fördjupad översiktsplan för Mantorp har jordbruksmark öster om väg 638 tagits bort, men rekommendation ligger kvar om att planområdet är lämpligt för andra verksamheter än jordbruk.	
	Riksintresse för fyndigheter av ämnen eller material (3 kap 7 § MB)	
Kommentar:	Inget riksintresse berörs.	
X	Riksintresse för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering (3 kap 8 § MB)	
Kommentar:	Planområdet omfattas av riksintresse för framtida järnväg, Götalandsbanan. Trafikverket har pekat ut en bred korridor för banan där planområdet ingår. Med tanke på riksintressets utbredning bedöms det dock inte som sannolikt att planområdet kommer att påverkas av Götalandsbanan.	
X	Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 8 § MB)	
Kommentar:	Planområdet omfattas av två riksintressen för totalförsvarets militära del. Riksintressena som omfattas är influensområde för lufrum för Malmens flygflottiljflygplats samt stoppområde för höga objekt. Inom dessa riksintresseområden föreligger restriktioner för höga objekt. Som höga objekt räknas byggnader och andra byggnadsverk över 45 meter från marknivån inom sammanhållen bebyggelse och över 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse. Detaljplanen bedöms inte påverka dessa riksintressen, då den maximala höjden på föreslagen bebyggelse är lägre än den tillåtna gränsen för höga objekt. Planområdet ligger också i påverkansområdet för Vilebo väderradar, som även det är ett riksintresse. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.	

Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna materiella värdena.	
Beskrivning	<i>Planen innebär påverkan genom att jordbruksmark tas i anspråk. Markområdet är dock sedan länge planlagt för handel och industri.</i>

Risker för människors hälsa eller miljön	
	Extrema naturhändelser (t.ex. stormar, höga vattenstånd, översvämning, ras och skred, torka, värmebölja, lavin, erosion, jordbävning, epidemier, extrem kyla)
Kommentar:	<i>Föreslaget dagvattenstråk bör kunna ha möjlighet att samla vatten vid extremregn. Området bedöms i övrigt inte vara utsatt för extrema naturhändelser. Närmare analyser bedöms inte vara nödvändiga.</i>
	Olyckor (t.ex. farliga anläggningar, farligt gods, brand, trafikolycka inkl. tåg- och flygolycka)
Kommentar:	<i>Skyddsavstånd till de större vägarna kring området regleras i detaljplanen som bebyggelsefria. Avstånd till led för farligt gods är cirka 500 meter.</i>
X	Verksamheter eller störningar som medför risk för omgivningen (t.ex. buller, vibrationer, ljus, lukt, damm, sot, luftföroreningar inklusive allergiframkallande ämnen, utsläpp till vatten, markföroreningar)
Kommentar:	<i>Framtida verksamheters påverkan på yttre miljöer prövas genom tillstånd eller anmälan enligt miljöbalken. Minsta avstånd mellan bostäder och i planen föreslagen plats för industri är drygt 160 meter. Rekommenderade skyddsavstånd för hästverksamhet beskrivs under rubriken Miljö- och riskfaktorer och regleras med egenskapsbestämmelse.</i>
	Miljökvalitetsnormer för utomhusluft
Kommentar:	<i>Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för utomhusluft.</i>
X	Miljökvalitetsnorm för vatten
Kommentar:	<i>Dagvattenfördröjning innebär en viss rening genom sedimentering och upptag av föroreningar av växtlighet. Vattnets föroreningsbelastning har utretts inför granskning och samtliga halter ligger under de riktvärden som tagits fram av Stockholms läns landsting.</i>

Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna riskerna för människors hälsa och för miljön.	
Beskrivning	<i>Planförslaget bedöms sammantaget ha liten påverkan på risker för människors hälsa och miljön.</i>

Sammanvägd bedömning					
Påverkans totaleffekt					
Kan planen antas medföra påverkan på kulturvärden?		Ingen	Liten	Måttlig	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på naturvärden?		Ingen	Liten	Måttlig	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på sociala värden?		Ingen	Liten	Måttlig	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på materiella värden?		Ingen	Liten	Måttlig	Stor
Kan planen antas medföra påverkan på risker för människors hälsa eller för miljön?		Ingen	Liten	Måttlig	Stor
Bedömning	Planförslagets huvudsakliga påverkan avser framför allt ianspråktagande av jordbruksmark. Med hänvisning till att området sedan länge är planlagt för annan verksamhet samt dess strategiska läge bedöms exploateringen dock befogad.				
Kan planens omfattning medföra betydande miljöpåverkan?					
Kan möjliga effekter till följd av planen föranleda att allmänhetens behov av information är betydande?					
Beskrivning	Planläggningen innebär att platsen ändrar karaktär. Närheten till villaområdet i Östra Olofstorp gör att detta kan påverka boende och allmänhetens behov av information är därför viktig. Traditionellt samråd och granskning kommer att genomföras där allmänheten och andra berörda parter får yttra sig.				
I vilken utsträckning har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan?					
Beskrivning	Planförslaget påverkar inte några kommunala eller regionala planers miljöpåverkan.				

I vilken utsträckning har planen betydelse för genomförande av europeiska gemenskapens miljölagstiftning?

Beskrivning	<i>Planen påverkar inte genomförandet av gemenskapens miljölagstiftning.</i>
-------------	--

Slutsatser och fortsatt arbete

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.

Behovsbedömningen har upprättats av planarkitekt Anna Lennartsson.

Arbetet har skett i samarbete med: Jenny Asp Andersson, miljöchef och Torbjörn Karlsson, brandinspektör Mjölby kommun.

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplan

- *Dagvattenutredning - DP Öster om travbanan*, Ramböll, 2020-07-10
- *Förprojektering PM VA*, Sigma 2021-02-11, uppdaterad 2021-06-03
- *Förprojektering PM Gata*, Sigma 2021-02-11, uppdaterad 2021-06-03
- *Föroreningsberäkningar vatten - Mantorp öster om travbanan*, Ramböll, 2020-10-16
- *Geoteknisk utredning PM - Öster om travet*, Tyréns, 2020-11-27
- *Geoteknisk utredning MUR - Öster om travet*, Tyréns, 2020-11-27
- *Miljöteknisk markundersökning - Öster om travet*, Tyréns, 2020-12-04
- *Miljöteknisk markundersökning - Öster om travet - tillägg*, Tyréns, uppdaterad 2021-06-23.
- *PM Planutredning*, Mjölby kommun, 2019-06-28
- *Strukturplan*, Ramböll, 2019-06-28
- *Skyfallsutredning - DP Öster om travbanan*, Ramböll, 2020-11-12
- *Skyfallsutredning - Bilaga 1*, Ramböll, 2020-11-12
- *Trafikutredning - Etablering av räddningstjänst*, Ramböll, 2020

Viby-Olofstorp 4:3 Mantorp - Geoteknisk undersökning. Sweco, 2000.

Utlåtande för översiktlig geoteknisk undersökning för industriområde inom fastigheten Olofstorp 4:1, Mantorp. K-Konsult, 1976.

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för Mjölby kommun, antagen 2011.

Mantorp – Fördjupning av översiktsplanen, samrådshandling 2019.

Medverkande tjänstemän

Anna Lennartsson, planarkitekt och projektledare för planprocessen
med stöd av planarkitekterna Marika Tano och Maria Högberg.
Håkan Sylvan, exploateringsingenjör
Rasmus Rönnberg S:t Cyr, projektledare
Nils-Göran Olofsson, projektledare

har tillsammans med berörda kommunala förvaltningar tagit fram planförslaget.

Plankarta

Detaljplan i Mantorp för del av Viby-Olofstorp 4:4 m.fl. (Öster om travbanan)



Planbestämmelser

Detaljplan i Mantorp för del av Viby-Olofstorp 4:4 m.fl. (Öster om travbanan)

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
- + — — + —	Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GATA	Gata
VÄG	Väg
NATUR	Naturområde

Kvarteretsmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

C ₁	Restaurang
E ₁	Transformatorstation
E ₂	Dagvattendamm
E ₃	Pumpstation
H ₁	Detaljhandel, dock ej dagligvaruhandel
J	Industri
R ₁	Hästport
T ₁	Räddningstjänst
Z	Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

cirkulation	Cirkulationsplats. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
dike	Dagvattendike. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
utfart	Utfarter får anordnas över dagvattendiket. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
gc-väg	gång- och cykelväg. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

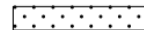
Mark och vegetation

±0.0	Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
------	--

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

Största byggnadsarea är 50 procent av fastighetsarean. För byggnad som är uppdelad i flera fastigheter gäller dock istället att sammanlagd byggnadsarea inte får överskrida 50 procent av tillhörande tomt. Tomtbegreppet definieras i planbeskrivningen. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f₁ Samlingsskylt får uppföras till en totalhöjd om högst 12 m. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Fasad som är längre än 50 meter ska brytas upp med förskjutna byggnadsvolymer alternativt skiftande kulör eller material

Fasader ska ha en markerad sockel i som skiljer sig från övrig fasad i kulör, material eller struktur. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Skytt får endast anordnas på fasad, med undantag för område med egenskapsbestämmelse f₁. Bländande skylt eller skylt med bildväxlande elektronisk reklam får ej finnas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Huvudentré ska vändas mot gata. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Totalt får högst två passager för hästekipage ordnas från användningsytan för hästport över gång- och cykelvägen i väster. 4 kap. 10 §

Per fastighet får högst två utfarter med en bredd om högst 8 meter anordnas. 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

Stängsel och utfart



Utfartsförbud. 4 kap. 9 §

Skydd mot störningar

m₁ Skyddszon mot väg. Marken får inte användas för upplag eller inlastning. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

m₂ Ej stall, paddock eller öppen gödselhantering. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. 4 kap. 21 §

Markreservat

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §

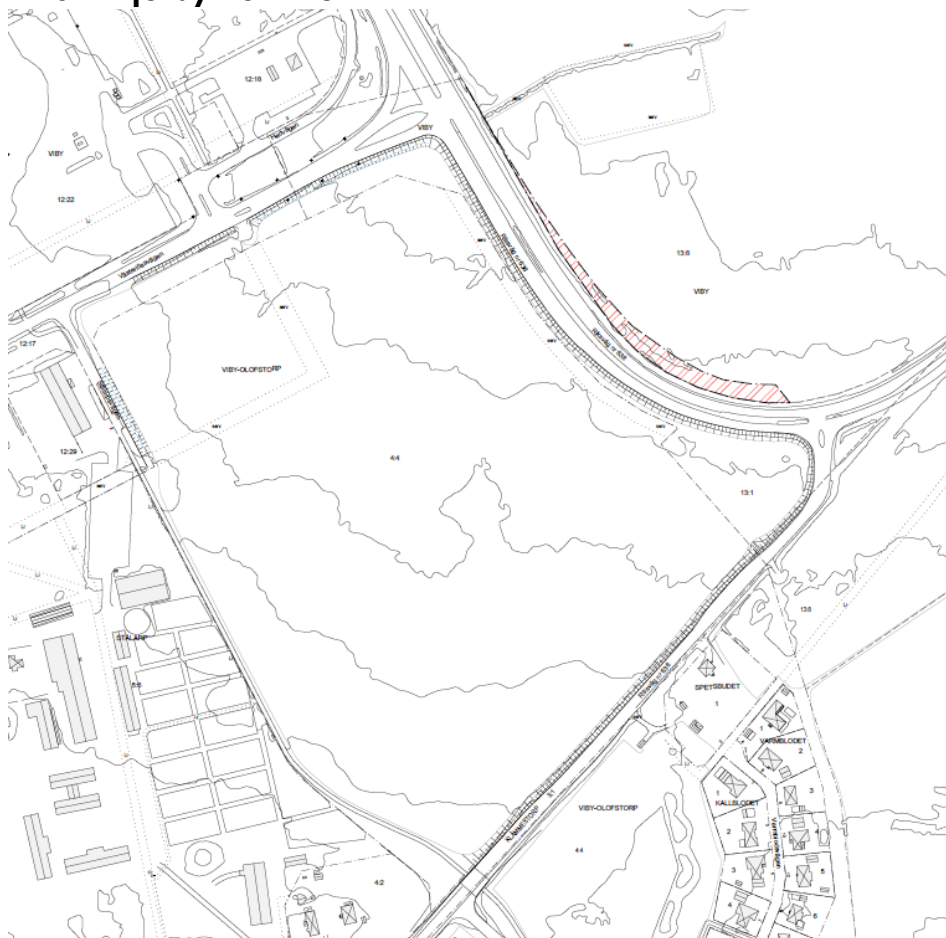
ILLUSTRATION



Illustrerad gräns för upphävande av gällande stadsplan. Se separat plankarta "Upphävande av del av gällande stadsplan D40 i Mjölby kommun"

Plankarta

Upphävande av del av gällande stadsplan D40 i Mjölby kommun



Planbestämmelser

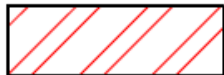
Upphävande av del av gällande stadsplan D40 i Mjölby kommun

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.



Planområdesgräns



Del av gällande detaljplan upphävs



Mjölby kommun

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

Världsvan
& Hemkär

Datum
2021-10-15Diarienummer
BRN/2019:87Handläggare
Håkan Sylvan
Tel. 010-234 5593

Laga kraftbevis

Byggnads- och räddningsnämnden i Mjölby kommun beslutade den 2021-09-17 § 134 att anta detaljplan i Mantorp för del av Viby-Olofstorp 4:4 (öster om travbanan), Mjölby kommun.

Beslutet vann laga kraft 2021-10-14.


Håkan Sylvan

Planarkitekt