



MBN § 10

PLAN.2024.1

Fastighet

VALDEMARSVIK 4:126

Initierare

Vikens Plåt och Tegel AB

Ärende

**Detaljplan för del av Valdemarsvik
4:126 (Mossebo) (MBNV-2023-609)**

Miljö- och byggnämndens beslut

- Miljö- och byggnämnden antar detaljplan för del av Valdemarsvik 4:126 m.fl. enligt 5 kap 27 § plan- och bygglagen.**

Beskrivning av ärendet

Ett planförslag för detaljplan för del av Valdemarsvik 4:126 m.fl. (Mossebo) har tagits fram. Syftet med förslaget är att möjliggöra en flexibel utveckling av området genom att komplettera den befintliga industriella markanvändningen med verksamhets- och handelsändamål. Planen ska även säkerställa befintlig byggnaders användning och fastställa den nuvarande laddningsstationen för elfordon. Vidare möjliggör planen för trafiknära service i anslutning till laddstationen, exempelvis toaletter, kiosk, café eller restaurang.

Planförslaget bedöms förenlig med Valdemarsviks kommuns översiktsplan och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Planområdet omfattar fastigheterna Valdemarsvik 4:126, 4:128 och 4:129 samt en mindre del av Valdemarsvik 4:3, och omfattar totalt cirka 4,9 hektar. Fastigheterna 4:126, 4:128 och 4:129 är privatägda, medan 4:3 ägs av Valdemarsviks kommun. Området gränsar i väster till E22 och i öster till en lokalgata. I norr och söder avgränsas området av natur- eller jordbruksmark.

Området omfattas idag av detaljplanen *Detaljplan för Valdemarsvik 4:3 del av m.fl. Mossebo, 0563-P93/7*, som vann laga kraft den 21 september 1992. Gällande plan medger industriändamål samt allmän plats för gata. Den del av gällande plan som berörs av det nya planförslaget upphävs när den nya detaljplanen vinner laga kraft, medan övriga delar fortsätter att gälla. En mindre del av gällande plan upphävs helt eftersom den ligger inom vägområdet för E22. Detta bedöms dock inte medföra någon påverkan på befintlig eller framtida bebyggelse.

Detaljplanen planlägger kvartersmark för industri, handel, verksamheter och drivmedelshantering, inklusive laddning av elfordon. Ingen allmän platsmark

Justerare

.....

.....



MBN § 10 forts. PLAN.2024.1 VALDEMARSVIK 4:126

ingår i förslaget. I det nya planförslaget prövas en högre byggnadshöjd än i gällande plan. Planen föreslår en nockhöjd om 12 meter, jämfört med nuvarande maximala byggnadshöjd om 8 meter. Den högre byggnadshöjden bedöms lämplig och anses inte påverka landskapsbilden negativt. Plankartan är flexibel för att möjliggöra en långsiktig användning. Planförslaget har i enlighet med gällande plan ett bebyggelseförbud 30 meter från vägområdet för E22. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, men i övrigt kan byggnation ske relativt fritt inom planområdet. Byggrätten regleras till 40 % av fastighetsarean, och genomförandetiden är 5 år.

Efter samrådet och inför granskningen har planförslaget kompletterats med en dagvattenutredning med tillägg och en markavvattningsutredning. Inför granskningen har plankartan kompletterats med bestämmelser om andel genomsläpplig yta för att säkerställa att fastigheterna kan hantera dagvattnet som uppkommer inom planområdet. Bestämmelserna är i enlighet med dagvattenutredningarnas resultat och bidrar till att markavvattningsföretagen inom området inte påverkas negativt.

Efter granskningen har planförslaget även kompletterats med bestämmelser kopplade till risk för olyckor, i enlighet med inkomna granskningssynpunkter. Regleringen innebär att byggnader ska ha ventilationsintag och nödutgångar som vetter bort från E22, för att säkerställa säkra utrymningsvägar vid olyckor, exempelvis vid farliga utsläpp på vägen. I övrigt har endast redaktionella ändringar genomförts.

Beredning av ärendet

Miljö- och byggnämnden gav den 2023-06-08 § 71 plan- och bygglovskontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan för del av Valdemarsvik 4:126 m.fl.

Miljö- och byggnämnden fattade den 2024-10-03 § 95 beslut om att samråd och granskning kan hållas om planförslaget.

Samråd skedde mellan 2024-10-11 – 2024-11-01.

Granskning skedde mellan 2025-12-08 – 2025-12-22.

Ärendet har beretts av plan- och bygglovskontoret tillsammans med plan- och bygglovschef, mark- och exploatering, VA, och renhållningsenheten och miljökontoret.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanarbetet finansieras genom planavtal med fastighetsägaren som även svarar för genomförandekostnader inom egen fastighet. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglovsprövning.

Justerare

.....

.....



MBN § 10 forts. PLAN.2024.1 VALDEMARSVIK 4:126

Kommunen får små inkomster vid försäljning av kvartersmark, då det endast är ett mindre markområde som ska regleras.

Detaljplanen rör endast kvartersmark och således bedöms inga kostnader för utbyggnad av detaljplanen beröra kommunen.

Konsekvensbeskrivning

För området gäller översiktsplan för Valdemarsviks kommun antagen 2018-03-26. Planförslaget bedöms vara i enlighet med de intentioner som finns i kommunens översiktsplan. Planförslaget medför inte en betydande miljöpåverkan.

Ett antagande av detaljplanen innebär att detaljplanen blir juridiskt bindande vid laga kraft av beslutet.

Underlag som följer ärendet

- Tjänsteutlåtande, 2026-01-21, Linnea Falk, planarkitekt
- Plankarta, 2026-01-20, Linnea Falk, planarkitekt
- Planbeskrivning, 2026-01-2026, Linnea Falk, planarkitekt
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2025-09-08, Linnea Falk, planarkitekt
- Samrådsredogörelse, 2025-12-04, Linnea Falk, planarkitekt
- Granskningsutlåtande, 2026-01-15, Linnea Falk, planarkitekt
- Dagvattenutredning för detaljplan för fastighet Valdemarsvik 4:126, 4:128, 4:129 och del av Valdemarsvik 4:3, av Ramboll AB, daterad 2025-04-08
- Tilläggsarbete 1 - Dagvattenutredning för detaljplan för fastighet Valdemarsvik 4:126, 4:128, 4:129 och del av Valdemarsvik 4:3, av Ramboll AB, daterad 2025-11-07
- PM Markavvattningsföretag vid Mossebo, av Sweco AB daterad 2025-05-13 reviderad 2025-09-05

Beslutet skickas till

1. Meddelande om antagande med protokollsutdrag (5 kap 30 § PBL):

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet

2. Meddelande om antagande med protokollsutdrag och besvärshänvisning:

- Fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen
- De som yttrat sig under granskningstiden vars synpunkter inte blivit tillgodosedda, inklusive ideella organisationer eller annan juridisk person vid de fall de har yttrat sig

Justerare

.....

.....