

§ 11

Dnr BRN/2016:160, BRN/2012:53

**Kvarnområdet 1 och 6 - ansökan om planbesked för ändring av detaljplanen samt planuppdrag och avslut av befintligt planuppdrag****Byggnads- och räddningsnämndens beslut**

1. Positivt planbesked ges för upprättande av ny detaljplan för fastigheterna Kvarnområdet 1 och 6.
2. Byggnadskontoret ges i uppdrag att upprätta ny detaljplan för fastigheterna Kvarnområdet 1 och 6.
3. Byggnads- och räddningsnämndens uppdrag 2012-03-26, § 25, att upprätta en detaljplan för fastigheten Kvarnområdet 1, avslutas.

---

**Bakgrund**

Mjölby kvarn Fastighets AB, genom Gunnar Johansson, ägare till fastigheterna Kvarnområdet 1 och 6, har 2016-11-03 inkommit med en ansökan om planbesked till byggnads- och räddningsnämnden. Sökande vill att en ny detaljplan tas fram för bostäder, kontor och centrumnära verksamhet inom fastigheterna. Gällande detaljplan antogs 2004 och anger industri med kvarnverksamhet. Detaljplanens genomförandetid är till juli 2019.

Byggnadskontoret har sedan tidigare, 2012-03-26 § 25, fått i uppdrag av byggnads- och räddningsnämnden att upprätta en detaljplan för kvarteret Kvarnområdet 1. Detaljplanen föreslogs då inrymma handel, kontor och centrumverksamhet. Ett planavtal mellan Mjölby kommun och dåvarande fastighetsägare undertecknades inte och uppdraget har inte återkallats.

**Bedömning**

Byggnadskontoret bedömer att ett positivt planbesked bör lämnas till sökanden. Området används inte för kvarnverksamhet och i den fördjupade översiktsplanen för Svartå strand (FÖP Svartå strand) anges kvarnområdet som utredningsområde för centrumändamål.

Även om användning bostäder skiljer sig från tänkt användning av området i den fördjupade översiktsplanen för Svartå strand, anser byggnadskontoret det som lämpligt att under detaljplaneprocessen även pröva för bostäder inom fastigheterna. Särskilt på grund av det stationsnära läget och att bostäder i området kan bidra till en positiv utveckling för denna del av Mjölby.

För att möjliggöra sökandes intentioner förutsätts att ett flertal identifierade frågor utreds och löses i planprövningen. Bland annat behöver påverkan av spår- och vägtrafikbuller och risker från farligt gods utredas ytterligare.

Enligt trafikbullerkartläggning av Mjölby kommun 2015 är fastigheterna i hög grad bullerstörda från både spår- och vägtrafik. Den genomförda kartläggningen visar dock endast bullervärden två meter ovanför mark. För att erhålla en tydligare bild över bullersituationen behöver en detaljerad bullerutredning, som beaktar buller vid fasad på byggnadernas samtliga våningar, genomföras under planprövningen. Detta för att kunna bedöma om det är lämpligt med bostäder inom fastigheterna och vilka åtgärder som i så fall möjligtvis behöver genomföras.

Farligt gods fraktas vid närliggande spårområde. Under 2013 tog WSP fram en övergripande riskbedömning för Kvarnbyggnaderna. Syftet med riskbedömningen var att bedöma lämpligheten att anpassa Kvarnbyggnaderna för personintensiv verksamhet, sett ur ett riskperspektiv.

Utredningen resulterade i att individriskprofilen visar att det främst är risken förknippad med urspårning som medför att risknivån hamnar ovanför de övre kriterierna och att individrisknivån för Kvarnbyggnaderna därför kan accepteras under förutsättning att vissa åtgärder genomförs. Utredningen klargör emellertid inte hur intensiva verksamheterna i området kan vara samt om det, ur ett riskperspektiv, är lämpligt med bostäder.

Framtida planprocess bör således inledas med en fördjupad riksbedömning för kvarnområdet, och möjligtvis över ett ännu större område, för att klargöra vilka typer av verksamheter som är lämpliga inom området samt om det är lämpligt med bostäder.

Inom fastighet Kvarnområdet 1 finns en tegelröd kvarnbyggnad som i befintlig detaljplan är markerad med en varsamhetsbestämmelse. Vid ändring av byggnaden bör särskilt de karaktärsdrag som anges i detaljplanens planbeskrivning beaktas. Gestaltning och inpassning i stadsbilden blir en viktig del i planarbetet.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 39 §, får inte en detaljplan under genomförandetiden ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Identifierad fastighetsägare som kan beröras av en ny detaljplan är Trafikverket. Trafikverket har meddelat att de inte kommer emotsätta sig att ett plan-arbete påbörjas innan genomförandetiden utgång.

Ett positivt planbesked innebär att ett planarbete kommer att inledas med ovan nämnda inriktning. De synpunkter och omständigheter som uppkommer under planarbetet kan komma att leda till att planförslaget ges en annan inriktning eller utformning. Ett planarbete kan även resultera i att

processen avbryts, till exempel på grund av starka motstående allmänna eller enskilda intressen eller andra oförutsedda omständigheter.

Bedömningen är att detaljplanen bör genomföras med ett utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7 §.

**Tidplan**

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas tredje kvartalet 2017 och antas andra kvartalet 2019.

**Beslutsunderlag**

Ansökan om planbesked, 2016-11-03

Fasadritning, f d kvarnbyggnad och magasinbyggnad

Planritningar - kvarnbyggnad; kontorsytor, övre plan och tegelbyggnad

Fotodokumentation, kvarnbyggnader och magasinbyggnad

Utdrag ur primärkarta

Utdrag ur detaljplan för fastighet Kvarnområdet 1, dnr BRN 2012:53

Protokollsutdrag BRN § 25/2012-03-26

Beslutet skickas till

Mjölby kvarn fastighets AB, Lövsbergs gård, 595 92 Mjölby

Akten