

Planbeskrivning

Detailplan i Mjölby

för del av Mjölby 40:8 m.fl.
(Kvarnområdet och resecentrum västra)

Om detaljplanen

Vad är en detaljplan?

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

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

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:1000
- Planbeskrivning och behov av strategisk miljöbedömning (detta dokument)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Övriga bilagor, se under avsnitt referenser

Planhandlingarna finns under samrådstiden tillgängliga i stadshusets entré, Burensköldsvägen 11. Handlingarna finns dessutom på kommunens webbplats www.mjolby.se/planer. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

Handläggare

Frågor om planen kan ställas till planarkitekt Jonas Loiske
Telefon: 010-2345190
E-post: jonas.loiske@mjolby.se

Synpunkter

Skriftliga synpunkter på detaljplanen under samrådskedet lämnas till Samhällsbyggnadsnämnden, Mjölby kommun, 595 80 Mjölby eller byggnad@mjolby.se

Detaljplaneprocess och tidplan

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

Planen befinner sig i samrådskedet



Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra bostäder och centrumverksamheter och värna de äldre kvarnbyggnadernas kulturhistoriska värden. Planens syfte är även att möjliggöra nya offentliga ytor i och längs med Magasinsgatan och en förlängning av resecentrum med ny tågplattform på västra sidan av järnvägen.

Planens mål är att stärka den östra centrumdelen genom en livskraftig användning av området med attraktiva bostäder och centrumverksamheter. Mer liv och rörelse väntas bidra till ökad trygghet och säkerhet i området. Föreslagna torgytor, gång- och cykelbanor och planteringar bidrar till ökad trafiksäkerhet och orienterbarhet inom området. Totalt medger planförslaget ca 20 000 kvadratmeter (BTA) för bostäder och centrumändamål i befintlig och tillkommande bebyggelse.

Planområdet ligger i ett mycket exponerat läge i centrala Mjölby, vid entrén till staden i form av Kungsvägen och järnvägen. Kvarnbebyggelsen är även väl synligt från flera platser i Mjölby. Hög gestaltningsmässig kvalitet i såväl bebyggelse som de allmänna ytorna blir därför särskilt viktigt.

Planområdet gränsar till järnvägen och är utsatt för buller och risk kopplat till farligt godsled. Detta ställer krav på hur bebyggelsen placeras och utformas.

Planområdet är beläget strax öster om Mjölby centrum och är ca 2,5 hektar stort.

Planen bedöms vara förenlig med målsättningen i den fördjupade översiktsplanen för Svartå strand.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Stadsbyggnadskontoret

Jonas Loiske

Planarkitekt

Innehåll

OM DETALJPLANEN	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	2
DETALJPLANENS HANDLINGAR	2
HANDLÄGGARE.....	2
SYNPUNKTER	2
DETALJPLANEPROCESS OCH TIDPLAN.....	2
SAMMANFATTNING	3
PLANENS SYFTE OCH MÅL.....	5
PLANDATA.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ÖVERSIKTLIGA PLANER	6
DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER ETC.	6
PROGRAM.....	7
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT.....	7
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN	7
FÖRORDNANDEN ETC.....	8
DETALJPLANENS INNEBÖRD	9
PLANBESTÄMMELSER	9
BEBYGGELSE.....	9
NATURMILJÖ.....	14
KULTURMILJÖ OCH ARKEOLOGI	17
OFFENTLIG OCH SOCIAL SERVICE	19
SOCIALA ASPEKTER	19
GATOR OCH TRAFIK.....	20
MILJÖ- OCH RISKFAKTORER	24
TEKNISK FÖRSÖRJNING	34
AVVÄGNINGAR OCH HÄNSYN TILL MOTSTÅENDE INTRESSEN	35
FORTSATT ARBETE	35
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	36
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	36
UNDERSÖKNING – BEHOV AV STRATEGISK	
MILJÖBEDÖMNING	42
VAD ÄR EN UNDERSÖKNING? VAD ÄR BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN?	42
SLUTSATS OCH STÄLLNINGSTAGANDE.....	42
MILJÖCHECKLISTA - GRUND TILL STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING.....	42
ÖVRIGT	50
REFERENSER.....	50
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	50
PLANKARTA	52
PLANBESTÄMMELSER	53

Planens syfte och mål

Planens syfte är att möjliggöra bostäder och centrumverksamheter och värna de äldre kvarnbyggnadernas kulturhistoriska värden. Planens syfte är även att möjliggöra nya offentliga ytor i och längs med Magasinsgatan och en förlängning av resecentrum med ny tågplattform på västra sidan av järnvägen.

Planens mål är att stärka den östra centrumdelen genom en livskraftig användning av området med attraktiva bostäder och centrumverksamheter. Mer liv och rörelse väntas bidra till ökad trygghet och säkerhet i området. Föreslagna torgytor, gång- och cykelbanor och planteringar bidrar till ökad trafiksäkerhet och orienterbarhet inom området.

Målet med planen är även att en fortsatt användning anpassas till och bevarar befintlig bebyggelses kulturhistoriska värden. Att bebyggelsen används, tas omhand och bevaras för framtiden är viktigt för platsens fortsatta värde och identitet, samtidigt som ny bebyggelse tillåts bidra med nya gestaltningsmässiga årsringar. En hög gestaltningsmässig kvalitet i såväl bebyggelse som de allmänna ytorna eftersträvas.

Planen bidrar till att ytterligare stärka Mjölby som kollektivtrafiknod. Ny tågplattform är både kapacitetshöjande och ökar tågtrafikens attraktivitet och konkurrenskraft.

Planen bedöms vara förenlig med målsättningen i den fördjupade översiktsplanen för Svartå strand.

Plandata

Planområdet är beläget i östra centrala Mjölby. Planen avgränsas av järnvägen, Magasinsgatan, Kungsvägen samt stationsporten i söder. Området är ca 2,5 hektar stort. Fastigheten Kvarnområdet 1 ägs av Mjölby kvarn fastighets AB och Kvarnområdet 6 ägs av Tornstaden Kvarnområdet 6 AB. Tums kruven 3 ägs av Bostadsbolaget i Mjölby AB. Mjölby 39:1 ägs av Trafikverket och Mjölby 40:8 ägs av Mjölby kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Aktuellt planområde omfattas av *Svartå strand, fördjupning av översiktsplanen för del av Mjölby centrum (2012)* och är markerat som utredningsområde för centrumändamål. Planförslaget medger även bostäder, vilket bedöms ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

Planen bedöms vara förenlig med målsättningen i den fördjupade översiktsplanen för Svartå strand.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

Föreslaget planområdet täcker delar av elva gällande detaljplaner. De berörda delarna kommer att ersättas med planförslaget.

- 1 Detaljplan för Stora torget i Mjölby (fastställd 1995-12-18). Området som berörs av planförslaget är planlagt som gata.
- 2 Förslag till ändring av stadsplanen för delar av kv. Burensköld och kv. Stocken i Mjölby (fastställd 1982-07-28). Området som berörs av planförslaget är planlagt som gata.
- 3 Detaljplan för stationsområdet i Mjölby (fastställd 1995-02-27). Området som berörs av planförslaget är planlagt som gata.
- 4 Detaljplan för Resecentrum i Mjölby i Mjölby (fastställd 2000-04-17). Området som berörs av planförslaget är planlagt som gata, torg, gc-väg, parkering.
- 5 Förslag till stadsplan för Mjölby (fastställd 1934-04-13). Området som berörs av planförslaget är planlagt som järnvägsändamål.
- 6 Förslag till ändring av stadsplanen för Mjölby stad beträffande kvarteret Kvarnområdet (fastställd 1959-09-05). Området som berörs av planförslaget är planlagt som gata.
- 7 Förslag till ändring av stadsplanen för Mjölby stad beträffande kvarteret Abbedissan (fastställd 1960-03-15). Området som berörs av planförslaget är planlagt som gata.
- 8 Detaljplan för Kungsporten i Mjölby (fastställd 1994-11-21). Området som berörs av planförslaget är planlagt som gata och park.
- 9 Förslag till ändring av stadsplan för kv. Kräklan, kv. Munken och kv. Priorn mm. i Mjölby (fastställd 1986-10-14). Området som berörs av planförslaget är planlagt som gata.
- 10 Detaljplan för kv. Kvarnområdet i Mjölby (fastställd 2004-06-21). Området som berörs av planförslaget är planlagt som Industri med kvarnverksamhet, trafikanläggning, teknisk anläggning samt park. Hela planområdet ersätts av föreslagen detaljplan.
- 11 Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Inkvisitorn och kv. Tumskruvan m.m. (fastställd 1985-03-05). Området som berörs av planförslaget är planlagt som kontor.



Gällande detaljplaner.

Program

I kommunens bostadsförsörjningsprogram framgår att det finns behov av främst lägenheter i centrala lägen och med närhet till kommunikationer. Den föreslagna inriktningen i planen ligger därmed väl i linje med bostadsförsörjningsprogrammet.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnads- och räddningsnämnden beslutade 2017-01-23 att uppdra till byggnadskontoret att upprätta detaljplan för aktuellt område.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens bestämmelser om hushållning med mark- och vattenområden samt om miljö kvalitetsnormer.

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.

Planområdet omfattas av tre riksintressen för totalförsvarets militära del. Riksintressena som omfattas är influensområde för luftrum för Malmens flygflottiljflygplats respektive Karlsborgs övningsflygplats, 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.

Planområdet gränsar även riksintresse för kommunikationer, järnvägen södra stambanan. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

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

(exempel) 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.

Planens genomförande kan väntas medföra viss ökad biltrafik i området men inte av sådan storlek att man kan anta att normer för luft överskrids. Planområdet är bullerutsatt från främst järnvägstrafik. Genom reglering av bebyggelsens placering uppnås riktvärden för buller.

Inför granskning av planen kommer dagvatten och påverkan på recipienten Svartån att studeras vidare.

Förordnanden etc.

Längs Magasinsgatan finns en trädallé som omfattas av generellt biotopskydd. Kommunen har ansökt om dispens från biotopskyddet och tagit fram kompensationsåtgärder för de träd som tas bort. Länsstyrelsen har beviljat dispensen.

Detaljplanens innebörd

Planbestämmelser

I detta kapitel redogörs och motiveras kort de bestämmelser som regleras i detaljplanen, en mer utförlig beskrivning av förutsättningarna för respektive reglering hittas i övriga delar av planbeskrivningen.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen i planområdet bär tydliga spår från tidigare kvarnverksamhet. Sedan järnvägens tillkomst 1873 har verksamheterna nyttjat den goda kommunikationen och den första elektrifierade kvarnen i Mjölby låg även i området. Bebyggelsen har tillkommit, rivits och ersatts i takt med att verksamheten utvecklades. I och med nedläggningen av verksamheten 2010 upphörde mer än 800 år av kvarndrift i Mjölby.

I planområdet finns tre byggnader. År 1928 byggdes en helt ny modern kvarn av tegel där malningen sedan dess har skett. Den rosaputsade byggnaden söder om tegelbyggnaden byggdes 1965 och inhyste mjölsilor och kontor. Lagerbyggnaden i områdets södra del byggdes i slutet av 1970-talet och förlängdes i början av 1980-talet.

Den äldre kvarnbyggnaden och den rosaputsade byggnaden har höga kulturhistoriska värden och föreslås skyddas genom skyddsbestämmelser, se mer under rubrik *Utformning och gestaltning*. Vidare innebär planförslaget att byggnaderna inte får rivas. Den låga lagerbyggnaden i söder kan däremot rivas och ges istället en mer tilltagen byggrätt.

Planförslaget innebär att byggnaderna kan användas för bostäder eller för centrumändamål. I bestämmelsen *Centrum* ryms exempelvis kontor, butik, och andra verksamheter som har behov av att ligga centralt.



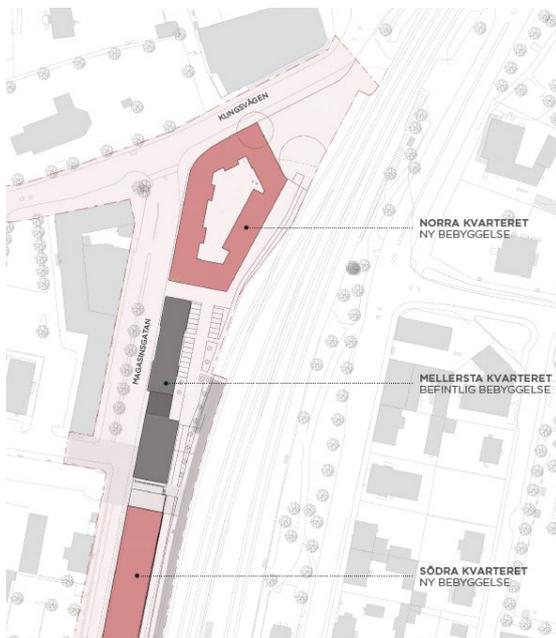
Befintlig bebyggelse inom planområdet.



Foto från omkring 1970 när Kvarnområdet var som störst. Till höger syns silos som tidigare revs.

Ny bebyggelse

Planen föreslår ny bebyggelse i norra och södra delen av området, för bostäder eller för centrumändamål. I bestämmelsen *Centrum* ryms exempelvis kontor, butik, och andra verksamheter som har behov av att ligga centralt. Totalt medger planförslaget ca 20 000 BTA tillkommande yta för dessa ändamål i befintlig och ny bebyggelse.



Planområdet delas in norra, mellersta och södra kvarteren (Winell & Jern Arkitekter).

Utformning och gestaltning

Planområdet ligger i ett mycket exponerat läge i centrala Mjölby, vid entrén till staden i form av Kungsvägen och järnvägen. Kvarnbebyggelsen är dessutom väl synligt från flera platser i Mjölby. Hög gestaltningsmässig kvalitet i såväl bebyggelse som de allmänna ytorna blir därför särskilt viktigt.

Målet med planen är att en fortsatt användning anpassas till och bevarar befintlig bebyggelses kulturhistoriska värden. Att bebyggelsen används, tas omhand och bevaras för framtiden är viktigt för platsens fortsatta värde och identitet, samtidigt som ny bebyggelse tillåts bidra med nya gestaltningsmässiga årsringar. Varje byggnad ska bidra till att stärka upplevelsen av Kvarnområdet som helhet och utgöra ett bidrag till den gemensamma stadsmiljön.



Förslag på utformning och placering av ny bebyggelse (Winell & Jern Arkitekter).

Nedanstående gestaltningsmässiga principer tar planen fasta på.

Placering och höjder

Byggrätterna definieras av området mellan Magasinsgatan och järnvägen, med undantag för ytor som behövs för anslutningar, cykelparkeringar m.m. För att bibehålla en stadsmässighet och anpassning till befintlig bebyggelse ska ny bebyggelse placeras i liv med dessa längs Magasinsgatan. På så sätt skapas tydliga gaturum och en sluten stadsmässig utsida. Det ger i sig också tydliga gränser mellan privat och offentligt vilket är viktigt ur ett trygghetsperspektiv.

Den äldre kvarnbyggnaden har ett dominerande läge och riktmärke i staden. För att bibehålla detta regleras höjden på tillkommande bebyggelse, så att den äldre kvarnbyggnaden även i fortsättningen får utgöra en tongivande siluett från stadens utblickar. Regleringen av höjder syftar även till att skapa sammanhållning och anpassning i kvarteret. Takfotslinjen ska placeras +133,5 m över nollplanet (ca 17 meter), i linje med befintlig bebyggelses takfot. Därtill regleras även högsta nockhöjd till +137,5 m över nollplanet (ca 22 meter) vilket motsvarar ca sex våningar.

Takvinkeln är reglerad till 50-70 grader, vilket är i linje med takvinkeln på befintlig bebyggelse, samtidigt som en viss flexibilitet tillåts. Mot gård får dock fullhöjd utföras. För att möjliggöra funktionella planlösningar får takkupor och takfönster placeras på översta våningen.



Illustration över norra kvarteret (Winell & Jern Arkitekter).

Material och färg

För att knyta an till bebyggelsen i närområdet ska färg och materialval återspeglas i tillkommande bebyggelse. Fasadmaterial ska vara tegelrött eller gult tegel eller puts i ljus kulör. Mot gård får dock trä utgöra fasadmaterial. Kalla, mörka, mattade, kulörstarka eller kontrasterande kulörer ska inte användas. Vitt bedöms som en för hård färgsättning i förhållande till husen i närheten. För att uppnå en subtil variation mellan tillkommande och befintliga kvarter bör högst två huvudkulörer användas per kvarter. Högst tre kulörer för detaljer ska användas och ska samspela med fasadens kulör.

Om bebyggelsen utförs med prefabricerade fasad- eller volymelement ska skarvar döljas helt.

Variation i fasad

För att säkerställa en variation i gatumiljön och inte för stora sammanhängande byggnadsvolymer införs bestämmelse om variation i fasad. Fasaden till varje trapphuslängd ska upplevas som en enhet och skilja sig från angränsande trapphuslängd vad gäller material eller färg samt genom minst en förskjutning av fasadliv om minst 0,2 meter längs hela fasadens ovanför bottenvåningen. För att ge ytterligare variation ska fönstersättningen variera inom varje trapphuslängd.

Entréer och bottenvåning

Bebyggelsens bottenvåning och entréer bör ges omsorgsfull gestaltning för att skapa upplevelsevärden i ögonhöjd. För att skapa variation ska därför bottenvåningen tydligt avgränsas mot ovanliggande våning vad gäller form, färg eller material. Vid annat ändamål än bostad i bottenvåningen, exempelvis kontor, ska entréer och inglasade partier uppta minst 40% av bottenvåningens fasadyta. Detta för att inte skapa slutna tilltäckta tomma fasadytor. Bottenvåningar som innehåller bostäder bör normalt vara något upphöjda för att minska risken för insyn. Förhöjd bottenvåning ger även bättre dagsljusförhållanden i lägenheterna.

Mot Magasinsgatan ska entréer placeras mot gatan, vilket möjliggör mer rörelse och därmed ökad upplevd trygghet i gatumiljön. Indragna entréer är att föredra eftersom dörrar inte får slå ut över allmän platsmark.

Bottenvåningens fasadmaterial bör kunna vara så pass robust att växtlighet kan tillåtas växa längs fasad och samtidigt stå sig över tid.

Resenärsplattform för tåg

På grund av kapacitetsbrist i Mjölby har Trafikverket under 2023 färdigställt en ny plattform för tåg på västra sidan av järnvägen. I och med detta förlängs Mjölby resecentrum till västra sidan av stationsområdet. Kommunen planerar att bygga ut den allmänna platsen för att göra entrén till centrum vacker och funktionell. Detta beskrivs mer ingående under rubriken *gator och trafik*.



Den nya plattformen till höger (februari 2023).

Tillgänglighet

Planområdet är relativt flackt, vilket gör att det är enkelt att åstadkomma en god nivåmässig tillgänglighet på gator och andra allmänna platser och inom kvartersmark. För att skapa en gen väg mellan stationsporten och torgytan i söder föreslås en trappa samt hiss mellan dessa.

Entréer ska vändas mot Magasinsgatan, vilket ger goda förutsättningar för fysisk tillgänglighet. Parkeringar för rörelsehindrade samt angöringar anordnas på kvartersmark. Allmän bil- och cykelparkering möjliggörs längs Magasinsgatan.

Tillgänglighetsanpassning i form av en hiss mellan våningsplanen ska vara invändig.

Omfattning av lovplikten

Villkor för beviljande av bygglov införs där marksanering behöver komma till stånd. Bygglov får heller inte ges förrän ett urspårningsskydd har uppförts längs med järnvägen.

På kvartersmarken i norra delen av planområdet införs krav på marklov vid fällning av träd.

Naturmiljö

Natur, park och rekreation

I norra delen av planområdet ligger Kungsparken. Parken används sporadiskt, troligen på grund av sitt avskilda läge mellan Kungsvägen och järnvägen, men tillför ett stort grönt värde i den annars hårdgjorda närmiljön. Ca 100 meter väster om planområdet ligger stadsparken med tillhörande lekplats. Ca 400 meter norr om planområdet finns ett vidsträckt strövområde med bland annat stigar längs Svartån.

I Kungsparken i norra delen av planområdet finns fyra lindar och en lönn. En lönn och två lindar kommer att tas ned i och med exploateringen. Förslag på kompensationsåtgärder har tagits fram. En naturvärdesinventering har utförts för dessa träd (Enviroplanering 2022). Träden och platsen där de står når inte upp till det art- och biotopvärde som krävs för påtagligt naturvärde, det vill säga den lägsta naturvärdesklassningen. Däremot utgör träden värdeelement i dess stadsnära läge där grönska förekommer sparsamt. En planbestämmelse säkerställer att träden skyddas samt krav på återplantering om de fälls.



Förslag på utformning av bebyggelse och bevarande av lind i norra kvarteret (Winell & Jern Arkitekter).

Längs Magasinsgatan finns en trädallé med sju lindar som omfattas av generellt biotopskydd. Enligt naturvärdesinventeringen som tagits fram (VIÖS AB, 2020) bedöms fyra av träden kunna bevaras genom ståndortsförbättring med tillfredsställde resultat. Dessa bedöms ha en sådan fysisk status som gör att de kan få bra tillväxt och kunna växa och utvecklas säkert på platsen. Kommunen har ansökt om dispens från biotopskyddet och tagit fram kompensationsåtgärder för de tre träd som föreslås fällas. Länsstyrelsen har under 2023 beviljat dispensen med villkor.



Befintlig trädallé längs Magasinsgatan.

Stora delar av planområdet består av hårdgjorda ytor. Ambitionen är att dels att bevara så mycket av grönskan som möjligt dels att tillskapa nya gröna värden. Detta genom att plantera nya träd och grönytor längs gator och torg samt på gårdsmiljön i det norra kvarteret. En planbestämmelse säkerställer att, vid bostadsändamål, så ska norra kvarterets gårdsmiljö innehålla uteplats för boende om minst 800 kvadratmeter, varav minst 550 kvadratmeter ska utgöras av plantering. Därtill är ambitionen att träd och grönska ska planteras inom kvartersmarken.



Förslag på fler träd och klätterväxter på fasad (Winell & Jern Arkitekter).

Detaljplan i Mjölby för del av Mjölby 40:8 m.fl. (Kvarnområdet och resecentrum västra)
Samrådshandling



Förslag på hur gårdsmiljön i norra kvarteret kan utformas (Archus).

För det mellersta och södra kvarteret uppnås inte riktvärdet för buller vid uteplats. Då byggrätterna är så pass smala är det mycket svårt att få till en bullerskyddad utemiljö. Kommunen anser att projektet som helhet är så pass viktigt för Mjölby så att brist på utemiljö kan accepteras i det här läget. En möjlig lösning kan dock vara att dessa kvarter får tillgång till norra kvarterets utemiljö.

Mark och geoteknik

SGU:s jordartskarta visar att planområdet innehåller postglacial lera, glacial lera och fyllnadsmassor.

Vid en genomgång av tidigare genomförda utredningar så konstateras en komplex geoteknik. Som sammanfattning finns det mo, mjäla, tunna lager lera och gyttja och fyllning. Jorddjupet är osäkert då flera mätningar avslutats utan att man säkert nått berggrund. Flera mätningar har avslutats då de stött på mindre eller större stenar i marken. Marken är måttligt tjälfarlig (III) vilket indikerar jordarter av mo, mjäla, sand och silt.

Inför granskningen av detaljplanen kommer de geotekniska förutsättningarna studeras vidare.



SGU - kartvisaren jordarter 1:25 000–1:100 000

Kulturmiljö och arkeologi

Tegelbyggnaden och den rosaputsade byggnaden är utpekad som byggnad av mycket högt kulturhistoriskt värde i Mjölby kommuns kulturmiljöinventering utförd 2020. Värderingen motsvarar särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap. 13 § Plan och bygglagen. Byggnaden får inte förvanskas och ändringar ska göras varsamt.

Som underlag till detaljplanen har en antikvarisk utredning tagits fram av Marie Hagsten byggnadsvård 2021. Den antikvariska utredningen beskriver och preciserar fastighetens kulturhistoriska värden samt ger vägledning och rekommendationer för hantering av dessa värden i planarbetet.

När Kvarnområdet omvandlas och befintliga byggnader fylls med nya verksamheter kommer kraven på byggnaderna att förändras. När ny markanvändning prövas i befintliga byggnader är de befintliga byggnadernas kvaliteter utgångspunkt. Detta innebär att de förändringar och tillägg som görs ska vara nödvändiga och hålla minst lika hög arkitektonisk kvalitet som den befintliga byggnaden. Nödvändiga åtgärder som befintliga byggnader står inför är att öppna upp bottenvåningarna för exempelvis entréer, brandutrymning, förbättra kopplingen med miljöerna utanför och utföra tillgänglighetsanpassningar.

Under rubriken *utformning och gestaltning* beskrivs hur tillkommande bebyggelse ska anpassas till befintlig.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Skydd av kulturvärden

Ombyggnad av befintlig byggnad ska anpassas till och genomföras på ett sätt som skyddar värdebärande karaktärsdrag i fastighetens exteriör, i enlighet med den antikvariska utredningen. På grund av buller -och riskaspekter samt förutsättningar att få till rimliga planlösningar i byggnadernas blinderingar, har vissa avsteg gjorts från den antikvariska utredningen.

Antikvariska utredningen rekommenderar även att den låga lagerbyggnaden i södra delen av planområdet bevaras. Kommunen bedömer dock att platsen kräver en byggnad som tillför platsen fler gestaltningsmässiga värden och funktioner. Ytan behövs även till den torgyta som planeras i anslutning till tågplattformen.

Följande bestämmelser har lagts in i plankartan.

Skydd av tegelbyggnaden

q1 - Byggnadens ursprungliga exteriöra karaktärsdrag i form av volym, proportioner, takform, takutförande, takfärg, fasaders material, färg och detaljer samt fönster ska bevaras, underhållas och får inte förvanskas. I blinderingar mot öster får fönster sättas in, i samma dimensioner och proportioner, detaljningsnivå och placering som ursprungliga fönster. Entré i bottenplan får anordnas.

Skydd av rosaputsade byggnaden

q2 - Byggnaden ska ha putsade fasader med ljus kulör. Byggnadens tak vad gäller form, utförande och kulör ska bevaras. Fasadens förskjutna vertikala linjer och fönsters placering och bredd ska bibehållas, dock får fönsters höjd ändras. I blinderingar får fönster med samma placering och bredd som ursprungliga fönster sättas in. Entré och portik i bottenplan får anordnas.

Offentlig och social service

Planområdet har genom sin centrala placering god tillgång till innerstadens serviceutbud. Planförslaget medger centrumändamål, vilket möjliggör för ökad offentlig eller kommersiell service i centrala Mjölby. Östergårdens förskola, ligger 500 meter från planområdet. Närmaste skolor är Vasaskolan (F-3), och Lagmansskolan (4-9), som ligger inom en kilometers promenad.

Skyddsrum

Enligt myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) ligger två källarskyddsrum inom planområdet, det ena i den rosaputsade byggnaden (32 platser) och det andra i södra lågbyggnaden (117 platser). I planförslaget kommer det större skyddsrummet ersättas med ett torg för förlängningen av Mjölby resecentrum. Således kommer skyddsrummet att behöva avvecklas helt och antagligen ersättas inom samma fastighet eller i närområdet. Kommunen anser att projektet till sin helhet är så pass viktigt för Mjölby att skyddsrummet bör kunna avvecklas och vid behov ersättas. Kommunen kommer söka vidare kontakt med MSB.

Sociala aspekter

Förutom bostäderna och ett fåtal butiker längs Magasinsgatans västra sida och tågplattformen saknar området målpunkter. Planförslaget innebär tillskott av både bostäder, service samt utveckling av den allmänna platsen vilket bedöms vara positivt för den sociala dimensionen.

De äldre byggnadernas karaktärsdrag är viktiga att bevara även ur sociala aspekter för igenkänning och förståelse av stadens historia.

Jämställdhet och mångfald

Kvarnområdet föreslås som ett funktionsblandat område där bostäder, arbetsplatser och service integreras vilket bidrar till en levande miljö. Närheten till service, arbetsplatser, rekreation inom gång- och cykelavstånd och tillgång till god kollektivtrafik ger tillkommande bostäder förutsättningar för hållbara transporter, en jämställd rörlighet och ett välfungerande vardagsliv.

Barnperspektivet

Den nya gång- och cykelvägen samt trottoaren längs Magasinsgatan bidrar med en tydligare, tryggare och mer trafiksäker möjlighet att röra sig till fots och cykel i området, vilket särskilt gynnar barn och ungdomars rörelse.

I mellersta och södra kvarteren är det inte möjligt ur buller- och riskhänseende att tillskapa ytor för utomhusvistelse, vilket påverkar barns möjligheter till lek och utevistelse negativt. Eftersom dessa kvarter endast tillåter små lägenheter, maximalt 35 kvadratmeter, är det mindre troligt att barnfamiljer kommer bo där.

Trygghet

Magasinsgatan kan upplevas otryggt då dess östra sida inte har trottoar och ingen verksamhet bedrivs i befintlig bebyggelse.

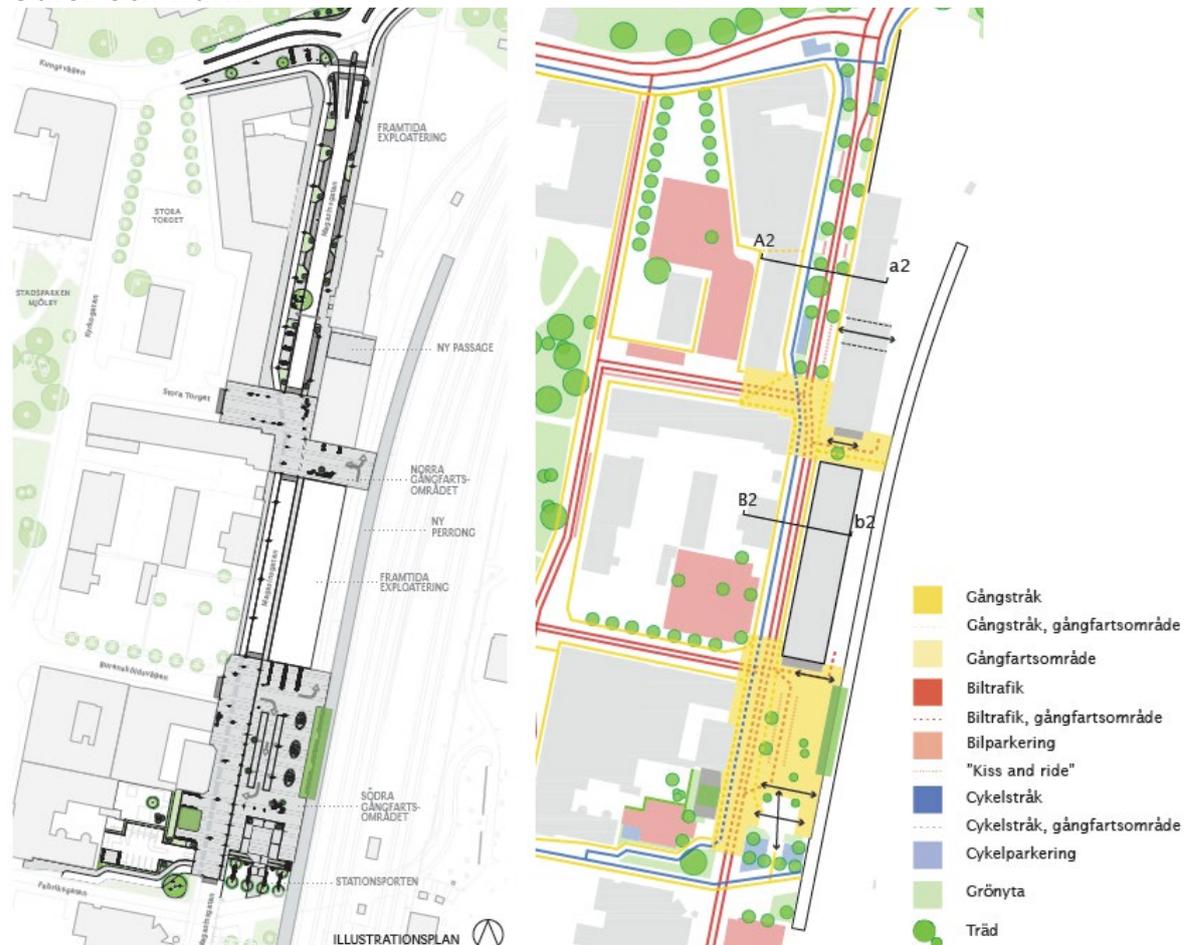
Planen innebär att markanvändningen ändras från industri för kvarnverksamhet till bostäder och centrumändamål. Området ligger precis i kopplingen mellan östra och västra sidan av järnvägen, en viktig nod för både mjölbybor och resenärer. Den upplevda tryggheten är låg i området kring

resecentrum och enligt polisens statistik även den mest brottstyngda platsen i hela kommunen. Det är av flera anledningar ett viktigt stadsbyggnadsprojekt för Mjölby. Att möjliggöra för centrumverksamheter och bostäder i området bedöms viktigt för att vitalisera platsen och skapa en attraktiv och trygg stadskärna och resenärsmiljö.

En blandad bebyggelsestruktur med bostäder, arbetsplatser och service bidrar till befolkade gaturum och platser. Bostäder utmed Magasinsgatan bidrar till en ökad trygghet i området. Ett rikt socialt liv i området under en större del av dygnet skapar trygghet och säkerhet och verkar även brottsförebyggande. En blandning av bostadsstorlekar och upplåtelseformer i en stadsdel skapar möjlighet att bo kvar i ett område, även om kraven och behoven på en förändras.

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 attraktiva, tillgängliga och trygga

Gator och trafik



Skiss över utformning av allmän plats (Ramböll, 2021).

Gatunät och biltrafik

Planområdet ligger intill Kungsvägen och Magasinsgatan. Magasinsgatan domineras idag av motortrafik och bilparkering.

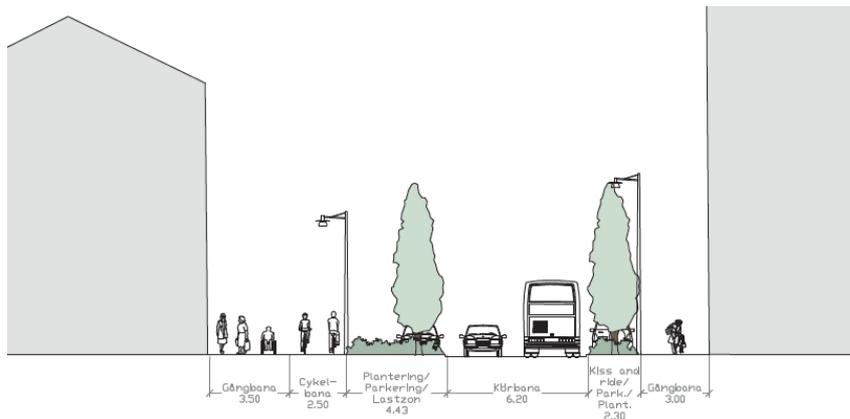
En befintlig utfart till Kungsvägen finns från norra delen av fastigheten Kvarnområdet 6. Längs Magasinsgatan finns idag ett par infarter till fastigheten Kvarnområdet 1 och 6.

Disponeringen av bebyggelsen i planområdet möjliggör rundkörning i kvarteret mot järnvägen, för godsleveranser och inlastning. Infarter från Magasinsgatan möjliggörs även i södra kvarteret samt i släppen mellan kvarteren.

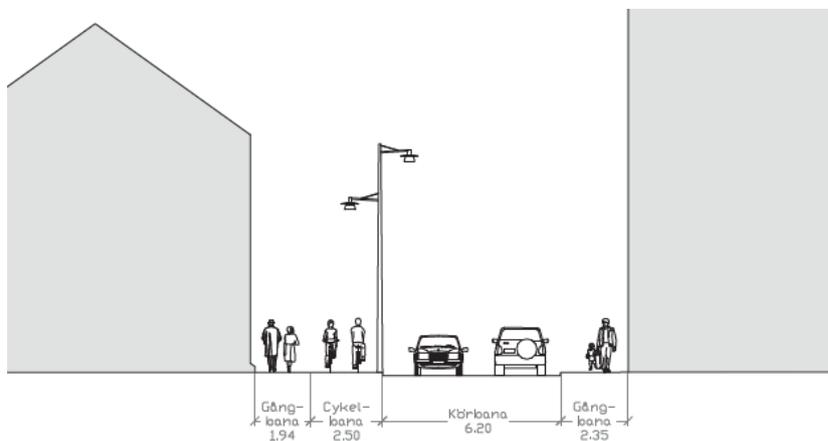
Magasinsgatans gatusektion görs om i sin helhet, med ny bland annat gång- och cykelväg, trottoar och trädplanteringar för förbättrad tillgänglighet och trafiksäkerhet. Korsningen Magasinsgatan-Kungsvägen föreslås byggas om för att avlasta Kungsvägen från genomfartstrafik.

Vägbredden föreslås bli 6,5 m vilket ger mer än god framkomlighet i 40 km/h. 2 lastbilar/bussar kan mötas utan problem. Ett par gångfartsområden kommer att verka hastighetsdämpande längs hela sträckan. Bilparkering och lastzon anordnas i anslutning till verksamhetslokaler på västra sidan. Korttidsparkering anordnas på gatans östra sida för att tillse på- och avstigning till tågperongen.

För att kunna möjliggöra den nya gatusektionen kommer en mindre remsa på kvartersmark inom Kvarnområdet 1 och 6 övergå till allmän platsmark.



Principsektion över norra delen av Magasinsgatan (Ramböll, 2021).



Principsektion över södra delen av Magasinsgatan (Ramböll, 2021).

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär att nya gång- och cykelstråk skapas som kopplas samman med befintligt gång- och cykelvägnät.

Två gångfartsområden byggs längs Magasinsgatan. Ett i övergången mellan de två gatusektionerna vid infarten till Stora Torget samt ett från korsningen med Burensköldsvägen och söderut till Stationsporten. Gångfartsområdena kopplar Magasinsgatan och centrala Mjölby till den nya tågplattformen och nya målpunkter inom Kvarnområdet. Platserna ska vara inbjudande, trygga och identitetsskapande. De ska även vara tydliga i sin avgränsning och ha en egen karaktär.

En ny cykelbana med en bredd på 3 meter föreslås längs Magasinsgatans västra sida. Cykelbanan kantas av plantering samt bil- och cykelparkeringar mot öst i områdets norra del och av körbana i den smalare sektionen.

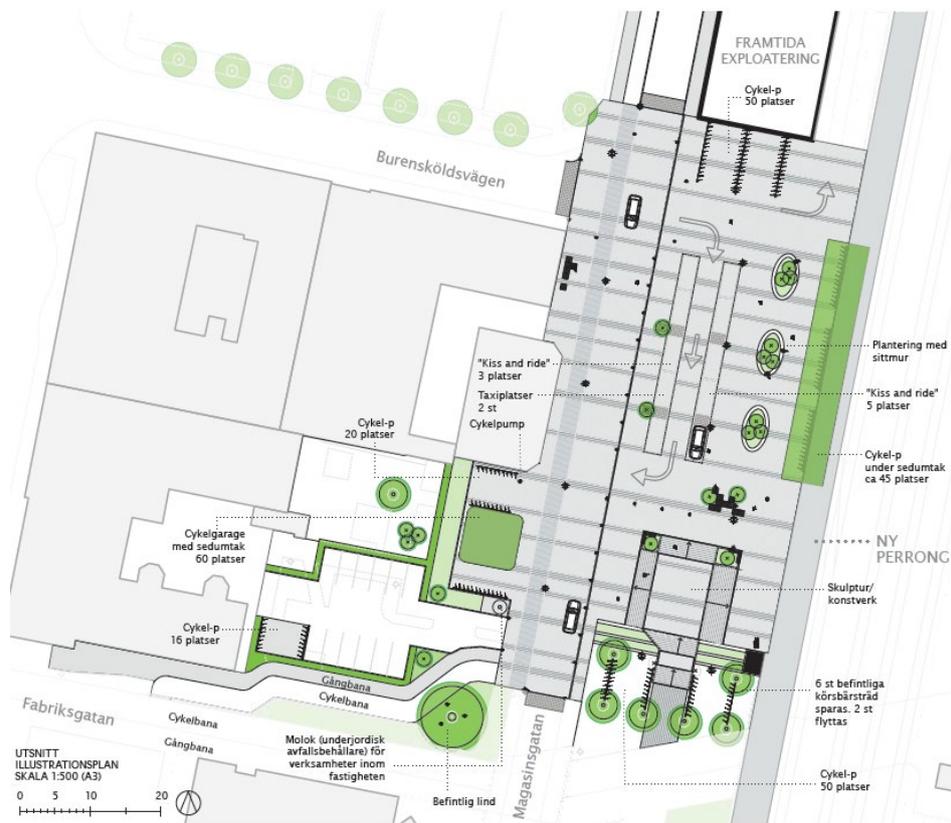
Cykelbanan bryts i korsningar av gångfartsområden. Här är det viktigt att tydliggöra var det är önskvärt att cyklister rör sig samt att hastighet och sikten för motorfordon kan säkerställas ur säkerhetssynpunkt för cyklister.

En ny cykelbana från Fabriksgatan tillser kopplingen till Magasinsgatan och den nya perrongen. Längslutningen på denna är ca 6%. Flera nya cykelparkeringar placeras i anslutning till de nya gångfartsområdena.

Befintlig och ny bebyggelse öppnas upp så att passager mellan Magasinsgatan och den nya perrongen möjliggörs. I anslutning till dessa passager föreslås platsbildningar i form av gångfartsområden. Dessa rymmer diverse funktioner som cykelställ, sittplatser, utsmyckningar och planteringar.

Breda gångbanor på både östra och västra sidan av Magasinsgatan kopplas samman av gångfartsområdena och ökar fotgängarnas rörelsefrihet längs och över gatan.

Stationsporten, befintlig undergång från tågstationen, kopplas samman med Magasinsgatans södra gångfartsområde genom en hiss och en bred och öppen trappa. En ny gångbana följer även cykelbanan ner till Fabriksgatan.



Förslag på utformning av det södra gångfartsområdet (Ramböll, 2021).

Kollektivtrafik

Planområdet har en mycket god tillgång till kollektivtrafik. I och med den nya tågplattformen på västra sidan av järnvägen, i södra delen av planområdet, förlängs resecentrum till denna sida. Stationen trafikeras av Östgötapendeln med förbindelser till Norrköping, Motala och Tranås, samt av regionala och lokala busslinjer. Närmaste busshållplats är vid kyrkan vid Kungsvägen i nordvästra delen av planområdet, som trafikeras av de flesta av busslinjerna som avgår från resecentrum.

Magasinsgatan dimensioneras för busstrafik och blir ett potentiellt stråk för kollektivtrafiken i framtiden, när Magasinsgatan förlängs söderut genom Svartå strand och kopplas samman med Järnvägsgatan.

Parkering och angöring

Då planen medger många bostäder behöver ett stort antal parkeringsplatser hanteras. Kontor eller andra centrumverksamheter genererar olika behov av parkering. Beroende på typ av etablering och andelar av bostäder kan specifik parkeringsutredning behöva tas fram för att säkerställa att parkeringsbehovet kan lösas.

För att effektivisera ytbehovet förslås parkeringsgarage under bebyggelsen i norra och södra kvarteren. En mindre andel markparkering förslås även vid mellersta kvarteret.

Parkeringsbehovet föreslås lösas samordnat inom delar eller hela planområdet. Samordning av parkeringsplatser mellan olika fastigheter (och/eller kvarter)

kan normalt jämna ut behovs- och beläggningsvariationer över tiden och ger ett totalt sett mer effektivt utnyttjande av parkeringarna. Detta leder till ett lägre samlat parkeringsbehov och det parkeringstalet kan minskas med 15% för bostäder. I föreslagen gemensamhetsanläggning finns också potential att anordna bilpool. Med bilpoolslösningar där alla bostäder är anslutna minskar det totala parkeringsbehovet ytterligare med 10%. Efter en total reduktion på 25% genererar ca 180 parkeringsplatser, vilka löses i aktuellt planförslag.

Föreslagna parkeringstal följer de principer och lösningar som föreslås i vägledning för parkeringar i planeringen som kommunen håller på att ta fram.

Zon	Cykelparkeringar, antal platser/ 1000 m ² BTA				Bilparkeringar, antal platser/ 1000 m ² BTA			
	Låsbart utrymme under tak för boende	Utomhus vid entré för boende och besökare	Totalt	Generellt utrymmesbehov för parkeringarna	För boende	För besökande	Totalt	Generellt utrymmesbehov för parkeringarna
Lägenheter BOA > 35 m ²	20	5	25	50 m ²	8,6	0,9	9,5	240 m ²
Smålägenheter BOA max 35 m ²	28	9	37	72 m ²	5	0,5	5,5	125 m ²

Cykel- och bilparkeringstal för flerbostadshus, exklusive reduktion för samordning och bilpool.

Zon	Cykelparkeringar, antal platser/ 1000 m ² BTA				Bilparkeringar, antal platser/ 1000 m ² BTA			
	Låsbart utrymme under tak för anställda	Vid entré för kunder	Totalt	Utrymmesbehov	För anställda	För besökande	Totalt	Utrymmesbehov
Mjölby	7,2	15	22	44 m ²	4,6	20	25	625 m ²

Cykel- och bilparkeringstal för handel.

Zon	Cykelparkeringar, antal platser/ 1000 m ² BTA				Bilparkeringar, antal platser/ 1000 m ² BTA			
	Låsbart utrymme under tak för anställda	Vid entré för besökande	Totalt	Utrymmesbehov	För anställda	För besökande	Totalt	Utrymmesbehov
Mjölby	24	2	26	52 m ²	15	1	16	400 m ²

Cykel- och bilparkeringstal för kontor, exklusive reduktion för samordning.

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.

Buller

Bullerförordningen

Buller från trafik styrs i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Enligt riktvärdena i förordningen gäller att buller från väg vid ett bostadshus fasad inte ska överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostäder större än 35 kvadratmeter. För bostäder som är mindre än 35 kvadratmeter gäller 65 dBA. De maximala ljudnivåerna på den bullerdämpade sidan bör inte överstiga 70 dBA.

Om riktvärdena inte går att uppnå så finns regler och krav på hur bostadsrummen behöver anpassas. Vid ombyggnad av en befintlig byggnad så som de gamla kvarnbyggnaderna gäller att minst ett bostadsrum i varje bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad.

Även för uteplats vid bostäder finns det riktlinjer. Förordningen anger att bullret inte ska överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

För centrumändamål finns inga riktvärden för ljudnivå mot fasad.

Bullerutredning

Planområdet är utsatt för buller främst från järnvägen, men också från vägtrafik. En bullerutredning med avseende på trafikbuller har genomförts i samband med planarbetet av Efterklang (2023-09-21). Utredningen baseras på kommunens och Trafikverkets prognoser för trafikmängder år 2040. Utredningen visar på att den östra fasaden mot järnvägen är den mest bullerutsatta fasaden.

Bostadsbyggnaderna utsätts för buller från både stambanan och vägtrafik på Magasinsgatan. Trafikbullerförordningens riktvärden innehålls med lämplig lägenhetsutformning enligt:

- Det norra kvarteret är ett slutet kvarter där i princip samtliga lägenheter behöver utformas med genomgående planlösning så att minst hälften av rummen får tillgång till luddämpad sida mot innergård. Det blir höga ljudnivåer från spårtrafiken på bullerutsatt fasad vilket behöver beaktas i den kommande projekteringen.
- Det mellersta och det södra kvarteret utformas med enkelsidiga lägenheter om högst 35 m² med fasad mot Magasinsgatan. Fasad mot spår utformas med slutna/täta loftgångar. Ingen fasad är luddämpad (högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå) vilket innebär att lägenheter inte kan planeras med genomgående planlösning.

På plankartan regleras buller med bestämmelser enligt nedan:

- *M₁ - Där ekvivalenta ljudnivåer på den bullerutsatta sidan överstiger 60 dB(A) ska minst hälften av bostadsrummen per lägenhet ha öppningsbart*

fönster som är vänt mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad.

- *M₂ - Där ekvivalenta ljudnivåer på den bullerutsatta sidan överstiger 60 dB(A) ska minst ett bostadsrum per lägenhet ha öppningsbart fönster som är vänt mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad.*
- *För en bostad om högst 35 kvadratmeter får bullernivån ej överstiga 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.*
- *Uteplats ska klara riktvärden om 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal nivå. Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids vid uteplatsen, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dB(A) maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00*

I det norra kvarteret kan gemensam uteplats anordnas på innergård där trafikbullerförordningens riktvärden innehålls. Inga uteplatser planeras för mellersta och södra kvarteret.

Norra kvarteret: Mest utsatta fasad mot spår får 71 dBA ekvivalent ljudnivå. Mot Magasinsgatan blir högsta ekvivalenta ljudnivå 64 dBA. Högsta maximala ljudnivå vid fasad mot spårområde blir 92 dBA. Mot Magasinsgatan fås 82 dBA maximal ljudnivå.

Mellersta kvarteret: Mest utsatta fasad mot spår får 71 dBA ekvivalent ljudnivå. Mot Magasinsgatan blir högsta ekvivalenta ljudnivå 63 dBA. Högsta maximala ljudnivå vid fasad mot spårområde blir 91 dBA. Mot Magasinsgatan fås 83 dBA maximal ljudnivå.

Södra kvarteret: Mest utsatta fasad mot spår får 71 dBA ekvivalent ljudnivå. Mot Magasinsgatan blir högsta ekvivalenta ljudnivå 63 dBA. Högsta maximala ljudnivå vid fasad mot spårområde blir 92 dBA från spårtrafik. Mot Magasinsgatan fås 82 dBA maximal ljudnivå från vägtrafik.

Om norra kvarteret används för bostadsändamål ska uteplats anordnas inom fastigheten. Uteplatsen ska klara riktvärden om 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal nivå, vilket styrs med planbestämmelse på plankartan. Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids vid uteplatsen, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Detaljplan i Mjölby för del av Mjölby 40:8 m.fl. (Kvarnområdet och resecentrum västra)
Samrådshandling

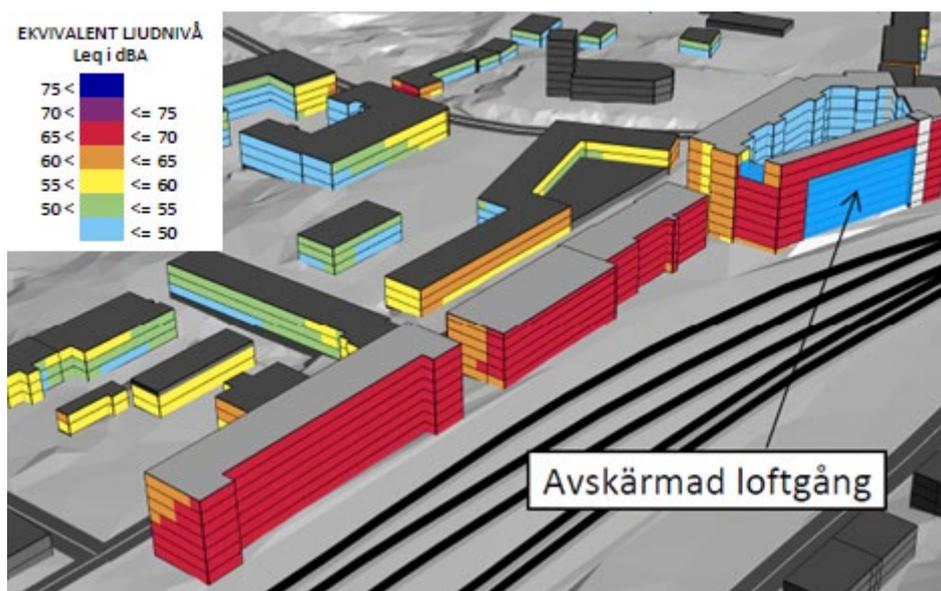


Illustration från bullerutredningen som visar ekvivalenta ljudnivåer beräknad för år 2040 (Efterklang, 2023)

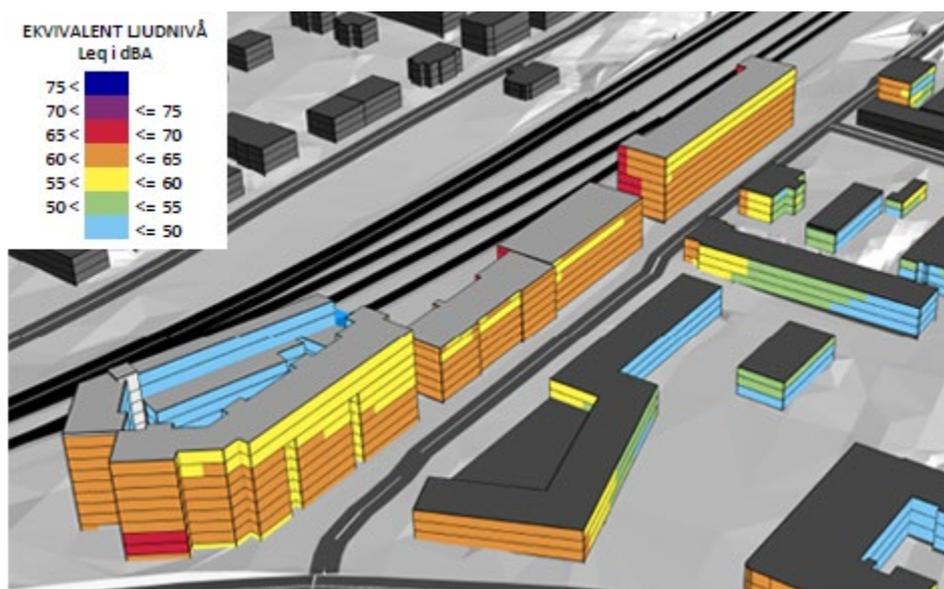


Illustration från bullerutredningen som visar ekvivalenta ljudnivåer beräknad för år 2040 (Efterklang, 2023)

Planförslaget innebär konsekvenser för befintlig bostadsbebyggelse väster om Magasinsgatan. Beräkningen har skett med samma trafikuppgifter som för planförslaget.

- Del av Mjölby centrum 1: Ekvivalent ljudnivå blir ca 3 dB lägre när Kvarnområdet är fullt utbyggt med norra, mellersta och södra kvarteren. Maximal ljudnivå från spårtrafik blir ca 7-8 dB lägre med utbyggt planförslag och beror till största delen på att norra kvarteret skärmar ljudet från spårområdet.
- Burensköld 1: Gaveln får högre ekvivalent ljudnivå med ca 2 dB (över 65 dB(A)) på grund av släppet mellan mellersta och södra kvarteret.

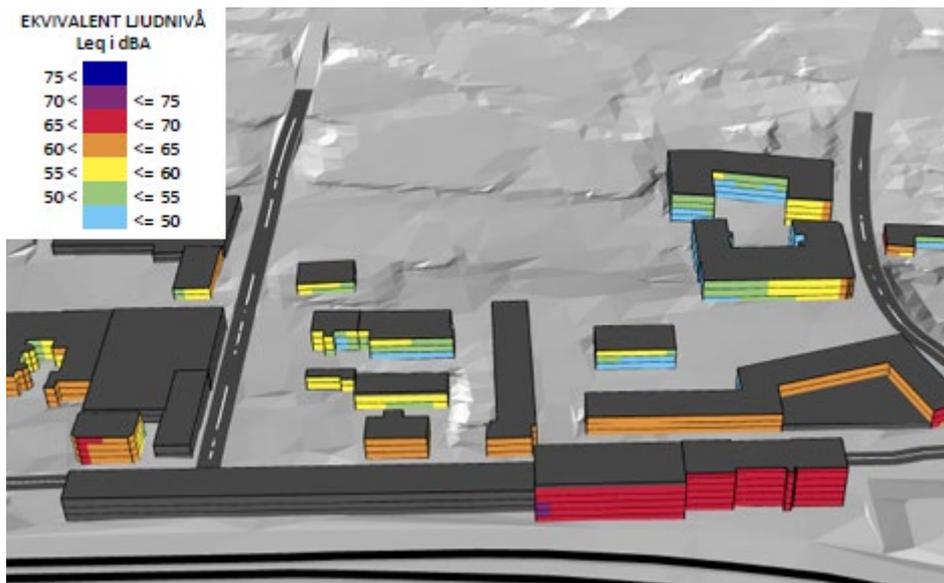


Illustration från bullerutredningen som visar ekvivalenta ljudnivåer före planerad bebyggelse (Efterklang, 2023)

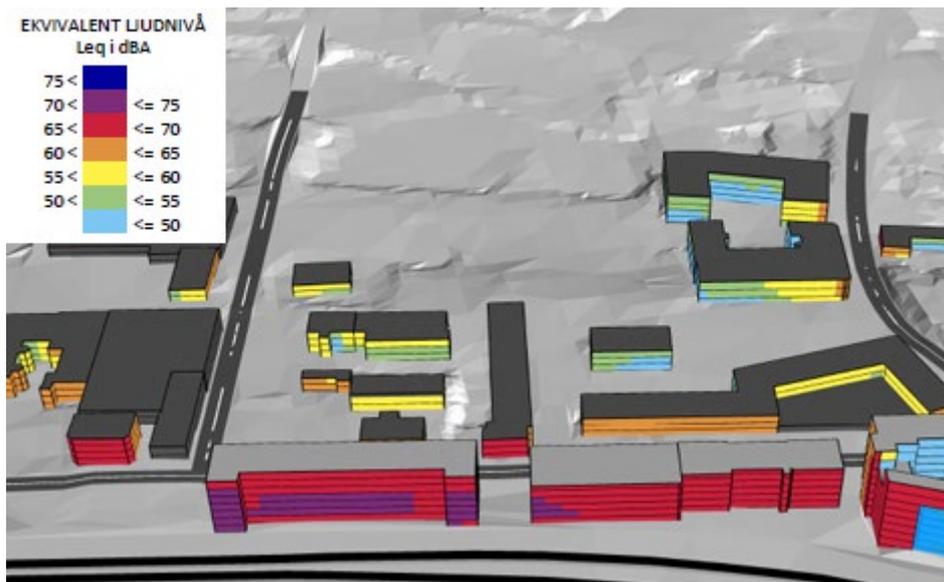


Illustration från bullerutredningen som visar ekvivalenta ljudnivåer efter planerad bebyggelse (Efterklang, 2023).

Inför granskningen av planen kommer verksamhetsbuller från ASM att studeras.

Vibrationer och stomljud

På grund av närheten till Södra stambanan och de tunga fordon som passerar har risk för störande vibrationer och stomljud till byggnader inom planområdet utretts av Efterklang (2023-06-27).

Bostäder i kvarteret kommer beräkningsmässigt vid normala betongstommar och grundläggning ha vibrationshastigheter inom kvarteret som klarar uppställda riktvärden. Vid veka betongstommar eller trähus krävs speciell

hänsyn. Stomljudsnivåerna från förbipasserande fordon kommer sannolikt att vara hörbara i närmaste byggnad men riktvärde klaras.

Verksamhetslokaler kan bli aktuella i mellersta kvarteret bottenplan och det finns inga riktvärden för vibrationer. Vibrationshastigheter är dock enligt mätningar i en storleksordning som innebär knappt uppfattbara vibrationer.

Bostäder i det norra kvarteret kommer vid normala betongstommar och grundläggning ha vibrationshastigheter inom kvarteret som klarar uppställda riktvärden. Stomljudsnivåerna från förbipasserande fordon kommer sannolikt att vara hörbara i närmaste byggnad men riktvärde klaras.

Skadliga vibrationer är extremt sällsynt och uppmätta vibrationshastigheter i mark gör att detta troligen kan uteslutas. Inför granskningen av detaljplanen kommer de geotekniska förutsättningarna att studera vidare.

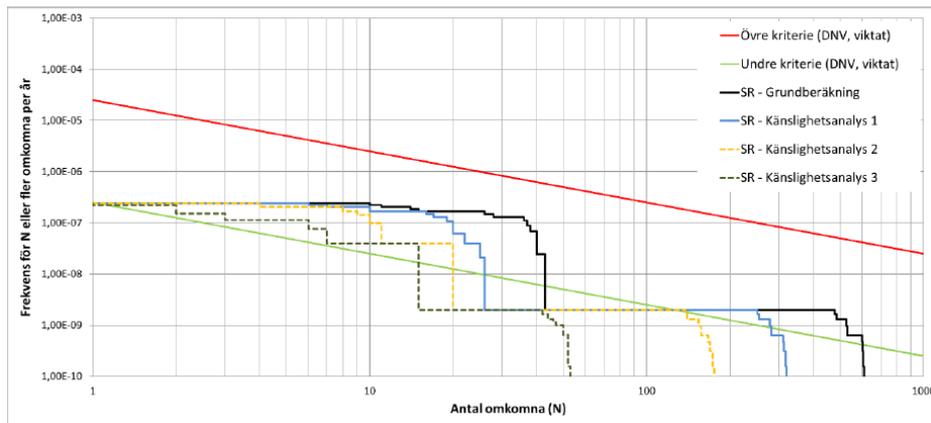
Risk

Planområdet ligger nära järnvägen där transport av farligt gods går. Området ligger delvis även om riskområdet för urspårning av tåg. En kvantitativ riskbedömning har genomförts av WSP (2022) där samhällsrisk och individrisk beräknats. Syftet med riskbedömningen är att uppfylla Plan-och bygglagens (2010:900) krav på lämplig markanvändning med hänsyn till risk, samt länsstyrelsens krav på beaktande av riskhanteringsprocessen vid markanvändning intill farligt gods-led.

Riskbedömningen visar att individrisken, förutsatt att en barriär upprättas utmed hela planområdets östra sida, är acceptabel. Barriären kommer till största del bestå av en ny perrong, men behöver också kompletteras med motsvarande skydd. I aktuell detaljplan föreslås en markhöjning som innebär en robust och hållbar lösning över tid. Att individrisken kan accepteras innebär att verksamhet kan accepteras i Kvarnområdet, men inte på hur personintensiv denna verksamhet kan vara.

Samhällsrisk för Kvarnområdet bedöms kunna ligga delvis inom ALARP-området. Det rekommenderas att en avvägning om vilken typ av verksamhet som ska finnas inom Kvarnområdet görs, och vad det innebär för persontätheten, eftersom känslighetsanalysen visar att persontäthet är en faktor som har signifikant påverkan på samhällsrisknivån.

Givet föreslagna åtgärder, givet den bedömda samhällsnyttan anses det i denna riskbedömning möjligt att gå vidare med exploateringsplanerna för Kvarnområdet. Genom att beakta persontätheten i disponeringen av planområdet bedöms det möjligt att planera för centrumverksamhet och bostäder.



Uppskattad samhällsrisknivå beroende på antalet boende inom planområdet.
Grundberäkningen motsvarar 36 000 personer per km², känslighetsanalys 1 motsvarar 20 000 personer per km², känslighetsanalys 2 motsvarar 10 000 personer per km², känslighetsanalys 3 motsvarar 1572 personer (motsvarande persontätheten i Mjölby tätort) per km² (WSP 2023).

Enligt beräkningar förväntas ca 390 personer vara inom detaljplaneområdet. Detta resulterar i en persontäthet på ca 25 200 inv./km² dagtid och 36 000 inv./km² nattetid. Den uppskattade samhällsrisknivån förväntas således ligga någonstans mellan den tidigare grundberäkningen och känslighetsanalys 1 (20 000 inv./km²) och ligga högt inom den nedre halvan av ALARP.

Risikutredningen utreder även huruvida hotellverksamhet kan anses lämpligt i planområdet. Riskbedömning utgår från en probabilistisk modell och Stockholm länsstyrelses riktlinjer saknar kriterier för vilka probabilistiska risknivåer som kan anses vara tolerabla. Länsstyrelsen i Skåne län har tagit fram Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen - Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods (RIKTSAM) [3]. RIKTSAM är den enda riktlinjen i Sverige som ger riktlinjer för vilka probabilistiska risknivåer som kan anses vara tolerabla och föreslår tre vägledningsnivåer för att säkerställa att tillfredsställande och jämförbar säkerhet åstadkoms i samhällsplaneringen och anger riktlinjer för vad som kan bedömas vara tolerabel individ- och samhällsrisknivå utifrån probabilistiska kriterier.

I det aktuella fallet beräknas individrisken för planområdet understiga RIKTSAMS riktlinje givet att tidigare föreslagna riskreducerande åtgärder införlivas och samhällsrisknivån beräknas vara i nedre halvan av ALARP (observera att samhällsrisknivån i Figur 1 är justerad för en halv kvadratkilometer).

Följande riskreducerande åtgärder rekommenderas för att samhällsrisknivån förknippad med föreslagen markanvändning ska anses vara tolerabel. Dessa läggs in som planbestämmelser för hela planområdet.

- Skyddsbarriär mellan planområdet och järnvägen.
- Glaspartier som vetter mot järnvägen ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30. Fönster till hotellrum utförs som endast öppningsbara med nyckel eller annat verktyg.
- Fasader ska utföras i obrännbart material och i lägst brandteknisk klass EI 30.

- Friskluftsintag ska riktas bort från järnvägen och möjlighet till central avstängning av tilluft.
- Det ska vara möjligt att utrymma bort från järnvägen på ett säkert sätt.

Ljus

Tillgång till dagsljus är en central egenskap i bebyggelsen och regleras i BBR. Kravet i BBR baseras på grundläggande krav i PBL och i plan- och byggförordningen, PBF, i fråga om hygien, hälsa och miljö.

Tidiga studier av dagsljusförhållanden för bostäder har gjorts för planförslaget. I vissa delar av det norra kvarterets första våning kan dagsljuskravet bli svårt att få till, varför dessa ytor får användas till bostadskomplement så som förråd. För att möjliggöra bostäder i befintlig bebyggelse behöver bland annat blinnderingar i fasaderna kunna öppnas upp för att få in dagsljus.

Inför detaljplanens granskning kommer dagsljusförhållandena studeras vidare.

Lukt

Eventuellt kan det förekomma lukt från ASM Foods på Kyrkogatan, mellan cirka 100-350 meter sydväst om planområdet. Företaget tillverkar sylt och choklad till livsmedelsindustrin.

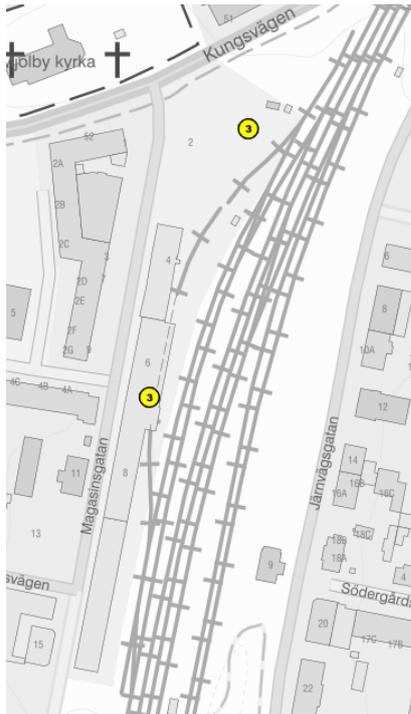
I samband med detaljplanearbete (2014) för kvarteret Rosenkammaren, cirka 150 m sydväst om aktuellt planområde, undersöktes luktstörningar. I detaljplanen undantogs ett område inom 50 meter från kv. Inkvisitorn från bostadsbebyggelse. För att minska risken för störning från lukt föreslogs för kvarteret Rosenkammaren att de nya bostadshusens ventilation riktas bort från verksamheten i öst (ätgården motiveras även ur riskhänsyn med avseende på transporter av farligt gods på järnvägen).

Kommunen bedömer att risken för olägenhet är låg.

Förorenad mark

Inom planområdet finns två riskklass 3-objekt där man misstänker att förorening kan förekomma. Den ena avser livsmedelsindustri och den andra avser verkstäder där konstaterad förorening avseende bland annat arsenik, bly och PAH har påträffats (WSP, 2022 och Eurofins, 2012). Inom området för den nya tågplattformen har Trafikverket konstaterat och hanterat massor som är förorenade. Deras arbete planeras pågå till slutet av sommaren 2023 och därefter kommer de redovisa föroreningssituationen i skriftlig rapport till miljökontoret.

Strax sydväst om planområdet finns även ett riskklass 2-objekt avseende verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel. Området har sanerats.



De två riskklass 3-objekt som ligger inom planområdet (EBH-kartan, SGU 2023).

Inför detaljplanens granskning kommer föroreningsituationen studeras vidare.

Dagvattenhantering, miljö kvalitetsnormer för vatten samt översvämning

Svartån är recipient för dagvattnet från planområdet (VISS ID: SE646880-146341). Svartån har måttlig ekologisk status samt uppnår ej god kemisk status. Detta beror på övergödning och de prioriterade ämnena kvicksilver samt pentabromerade difenyleterar. Kvicksilver och pentabromerade difenyleterar är ett generellt problem i Sveriges vattenförekomster som oftast tillförs via atmosfärisk deposition. Området ligger långt ifrån grundvattenförekomst med gällande MKN (miljö kvalitetsnormer) och kommer därför inte påverka denna.

En dagvattenutredning har tagits fram för norra delen av Magasinsgatan (AFRY, 2022). Slutsatsen är att planområdets gator kommer att minska belastningen för recipienten innan rening jämför med befintlig situation. Detta då storleken på körbana som är föroreningsalstrande yta minskar i området och som följd att mindre utsläpp sker. Med rening i skelettjordar kommer belastningen minska ytterligare för planområdet.

Inför detaljplanens granskning kommer en dagvattenutredning för kvartersmarken och resterande allmän platsmark att tas fram. Detta för att utreda behovet av fördröjning av dagvatten samt påverkan på recipient.

Kommunens skyfallskartering för 100-årsregn visar att planområdet vid ett par lågpunkter riskerar att svämmas över. Kungsporten i norr (Kungsvägen) samt stationsporten i söder (resecentrum) ligger också låg och riskerar att svämmas över. I kommande projektering och höjdsättning av området kommer detta att beaktas.



Skyfallskartering av 100-årsregn, arbetsmaterial för kommunens klimatanpassningsplan (WSP, 2020). Röd färg indikerar vattennivåer över en meter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kvarnområdet 1 och 6 är anslutna till allmänna vatten- och avloppsledningar via upprättade förbindelsepunkter från Magasinsgatan. Mjölby kommun är huvudman för vatten- och avloppsnätet. Förstärkningar i VA-nätet till följd av genomförandet av denna detaljplan kan komma att krävas.

Dagvatten

Planområdet är delvis anslutet till dagvattennätet. Delar av Kvarnområdet 6 är troligen anslutet till spillvattennätet.

Inför detaljplanens granskning kommer en dagvattenutredning för kvartersmarken och resterande allmän platsmark att tas fram. Detta för att utreda behovet av fördröjning av dagvatten samt påverkan på recipient.

Vatten till brandsläckning

Oklart?

Fjärrvärme/fjärrkyla

Fjärrvärmeledningar finns längs Magasinsgatan och den planerade bebyggelsen kan anslutas till dessa.

EI

Allmänna elledningar finns i anslutning till planområdet. Vissa ledningar kan komma att flyttas för att möjliggöra byggnation. En ny transformatorstation

behövs för att tillgodose norra kvarterets behov. Lämplig placering kommer att studeras inför granskningen av planen.

Tele och opto

Utsikt bredband har optoledningar och Skanova har teleledningar inom planområdet. Vissa ledningar kan komma att flyttas för att möjliggöra byggnation.

Avfall

Planförslaget möjliggör bostadsnära insamling av avfall. Kommunens riktlinjer angående avfallshantering ska följas.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Planen innebär att markanvändningen ändras från industri för kvarnverksamhet till bostäder och centrumändamål. Området ligger precis i kopplingen mellan östra och västra sidan av järnvägen, en viktig nod för både mjölbybo och resenärer. Den upplevda tryggheten är låg i området kring resecentrum och enligt polisens statistik även den mest brottstyngda platsen i hela kommunen. Det är av flera anledningar ett viktigt stadsbyggnadsprojekt för Mjölby. Att möjliggöra för centrumverksamheter och bostäder i området bedöms viktigt för att vitalisera platsen och skapa en attraktiv och trygg stadskärna och resenärsmiljö.

Detta ställs samtidigt mot faktum att området är mycket bullerutsatt och ligger nära järnvägen som är led för farligt gods. Det ställer höga krav på utformning och placering av föreslagna byggnader. Genom planens utformning med placering av bebyggelse och funktioner samt skyddsåtgärder bedöms risk- och bullerproblematiken kunna hanteras på ett godtagbart sätt.

Fortsatt arbete

Kommunen bedömer att följande frågor behöver studeras mer ingående inför detaljplanens granskningsskede:

- Dagvattenutredning
- Markmiljöteknisk utredning
- Geoteknisk komplettering
- Dagsljus för bostäder
- Verksamhetsbuller från ASM
- Projektering av gator och teknisk infrastruktur

Genomförande av detaljplanen

I detta kapitel redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan utan utgör en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för utökat förfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Samråd	Q4 2023
Dagvatten, geoteknik	Q4 2023
Granskning	Q1 2024
Antagande	Q2 2024
Laga kraft	Q3 2024
Utbyggnation allmän plats	Tidigast 2025

Genomförandetid

Planens genomförandetid ska vara fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan berörda fastighetsägares godkännande om det inte uppstått nya förutsättningar av stor allmän vikt. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Mjölby kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

För det södra genomsläppet föreslås att området kan delas in i höjd med tredimensionell fastighetsbildning, för möjliggörandet av en förbindelsegång

mellan byggnaderna. Marknivån skulle då vara kommunal mark medan byggnation ovan och under marknivån skulle vara privat.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar på motsvarande sätt för utbyggnad och skötsel av kvartersmark.

Teknisk försörjning

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnad och skötsel av de allmänna ledningar som finns inom planområdet.

Exploateringsavtal, markförvärv, rättighetsupplåtelse, fastighetsbildning

Marköverlåtelse mellan kommunen och Kvarnområdet 1 och 6 med flera

Detaljplanen innebär att marköverlåtelse behöver komma till stånd. Berörda fastigheter framgår av nedanstående tabell.

Fastighetsbeteckning	Fastighetsägare
Mjölby 40:8	Mjölby kommun
Kvarnområdet 1 och 6	Mjölby Kvarn Fastighets AB
Mjölby 39:1	Trafikverket
Tumskruven 3	Bostadsbolaget i Mjölby AB
Tumskruven 2	Telia Sverige Net Fastigheter AB

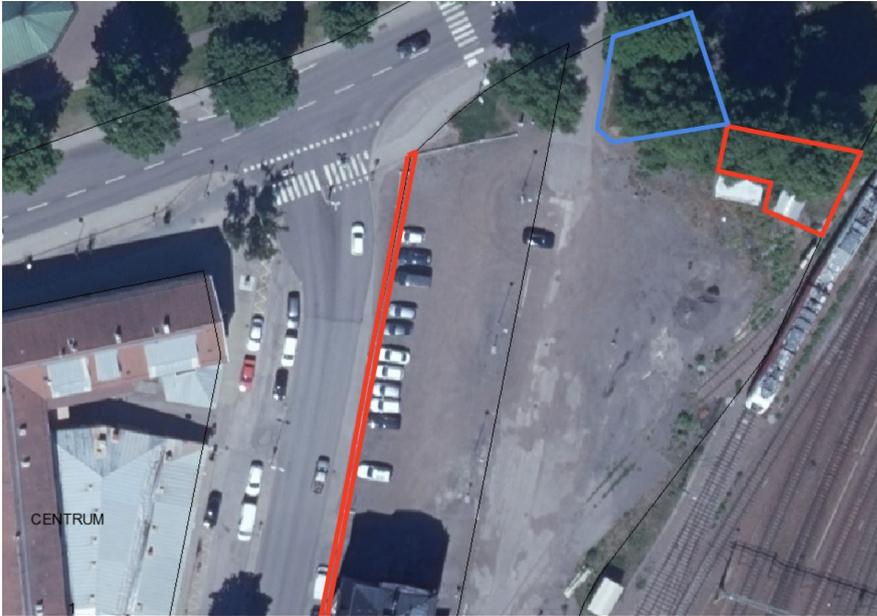
I genomförandeskedet kommer södra låglaget inom Kvarnområdet 6 att behöva rivas. Rivningen sträcker sig utmed Magasinsgatan från låglagerdelens södra ände till i höjd med norra delen av Burensköldsvägen. För kvarvarande norra delen av Kvarnens låglager medger detaljplanen ny byggrätt för bostäder och centrumverksamhet.

Cirka 48 meter av låglagerdelen inklusive befintligt skyddsrum bedöms behöva rivas för att skapa resenärstorget. Rivningen skall ske till närmaste liggande byggnadssektion, där även gränsen för den nya Kvarnens byggrätt sätts. Om parterna kommer överens kan hela låglagerdelen rivas i en omgång för att underlätta samordning av bygg- och anläggningsåtgärder.

De nämnda åtgärderna med dess kostnader och ansvarsfördelning inklusive ytterligare nödvändiga ömsesidiga rättighetsupplåtelse kommer regleras i exploateringsavtal mellan Kommunen och ägaren till Kvarnområdet 1 och 6.

Eventuella tillkommande avtal kan krävas för till exempel för de fastighetsrättsliga åtgärderna. Resenärrarna ska kunna röra sig fritt mellan pendeltågsplattformen och Kvarnens byggnader vilket kräver rättighetsupplåtelse mellan Kommunen, ägaren till Kvarnområdet 1 och 6 och eventuellt Trafikverket. Ytterligare upplåtelse för ledningar kan vara aktuella att tillskapa. Trafikverket har även befintliga rättigheter för åtkomst till Kvarnens markområde utmed järnvägen samt för att behålla dess befintliga anläggningar inom Kvarnens fastigheter.

Ytterligare marköverlåtelse och rättighetsupplåtelse framgår i bilderna nedan.



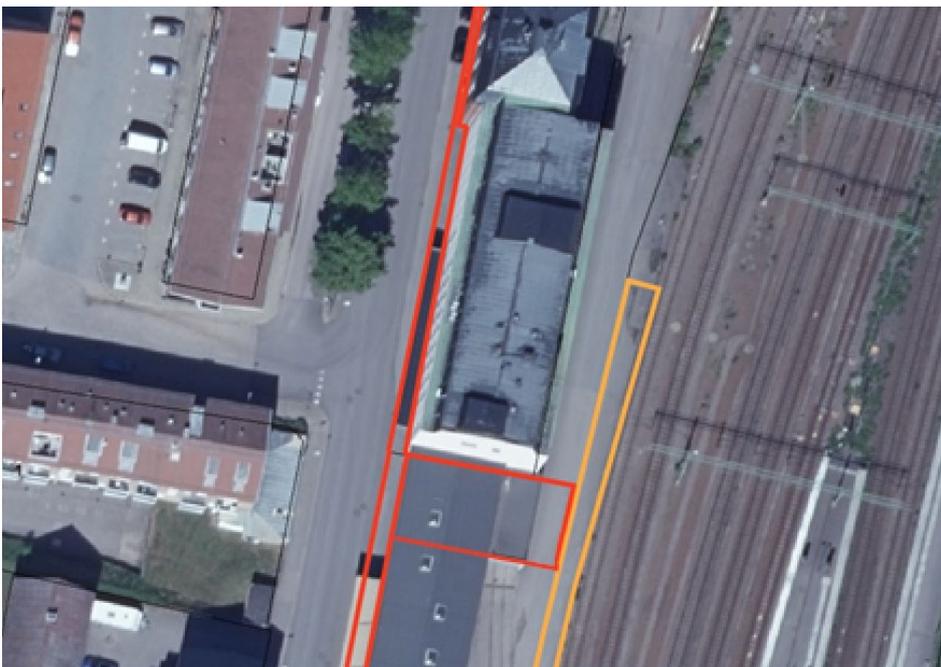
Ungefärliga gränser för markförvärv och rättighetsupplåtelse enligt genomförandebeskrivningen

Rött – Ytor som förvärvas av kommunen

Kvarnområdet 1 och 6 – Kvarnen, Mjölby Kvarn Fastighets AB – För ombyggnad av Magasinsgatan samt yta för att säkerställa bevarande av träd.

Blått – Yta som förvärvas av Kvarnområdet 6

Mjölby 40:8 – Mjölby Kommun – för del av byggrätt i den norra kvartersdelen.



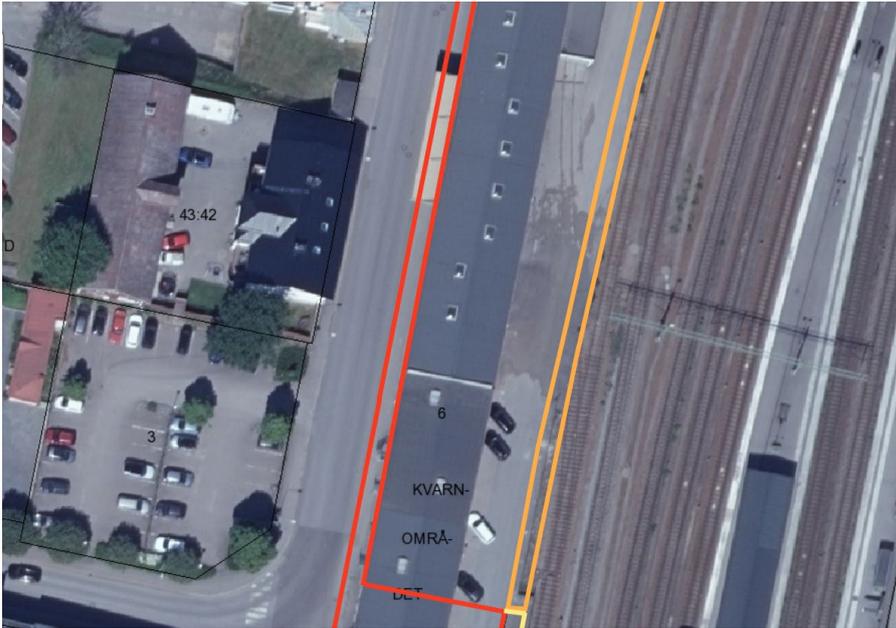
Ungefärliga gränser för markförvärv och rättighetsupplåtelse enligt genomförandebeskrivningen

Rött – Yta som förvärfvas av kommunen

Kvarnområdet 6 och Kvarnområdet 1 – Kvarnen, Mjölby Kvarn Fastighets AB –
För ombyggnad av Magasinsgatan samt norr om ny byggrätt mellan befintlig
byggnad och ny byggrätt för passage till Magasinsgatan.

Orange – Yta för upplåtelse till Kvarnområdet 6

Mjölby 39:1 – Trafikverket – Servitut för åtkomst till framtida byggnad enligt
detaljplanen, mellan plattform och fastighetsgräns



Ungefärliga gränser för markförvärv och rättighetsupplåtelser enligt genomförandebeskrivningen

Rött – Ytor som förvärfvas av kommunen

Kvarnområdet 6 – Kvarnen, Mjölby Kvarn Fastighets AB – För torgyta samt
ombyggnad av Magasinsgatan.

Orange – Yta för upplåtelse till Kvarnområdet 6

Mjölby 39:1 – Trafikverket – Servitut för åtkomst till framtida byggnad enligt
detaljplanen, mellan plattform och fastighetsgräns



Ungefärliga gränser för markförvärv och rättighetsupplåtelser enligt genomförandebeskrivningen

Rött/rosa – Ytor som förvärvas av kommunen

Kvarnområdet 6 – Kvarnen, Mjölby Kvarn Fastighets AB – För resenärstorg samt ombyggnad av Magasinsgatan

Tumskruven 3 - Bostadsbolaget i Mjölby AB – Taxizon och cykelparkering samt för gång- och cykelpassage till stationsporten.

Tumskruven 2 - Telia Sverige Net Fastigheter AB för ombyggnad av Magasinsgatan

Grönt – Yta för upplåtelse till Trafikverket

Tillfällig gångramp mellan plattformen och Magasinsgatan

Lila – Yta för upplåtelse till Trafikverket

Mjölby 40:8 – Mjölby Kommun – Servitut för hiss och förbindelseyta vid Stationsporten

Gult – Yta för upplåtelse till Kommunen

Mjölby 39:1 – Trafikverket – Servitut för östliga delen av torget med kopplingar till plattformen, mellan plattform och fastighetsgräns.

Koppling Stationsporten och södra torget

Inför utbyggnaden av pendeltågsplattformen utmed Kvarnens östra fastighetsgräns har Trafikverket i genomförandeavtal medgett att servitut ska skapas till inom Mjölby 39:1 förmån för Kvarnområdet 6 samt kommunens fastighet Mjölby 40:8. Servitutet skapas för att nå plattformen, för underhåll av bebyggelse, trafikytor m.m. Ytan för servitutet är beläget mellan plattformens västra sida och fastighetsgränsen. Dessa åtgärder ska inför fastighetsbildning regleras i särskilda avtal med Trafikverket.

För att få åtkomst från stationsportens lägre plan till nya plattformen vid spår 6 och det kommande resenärstorget har en hiss byggts av Trafikverket. Hissen

och dess åtkomstytter har upplåtits med servitut till förmån för Trafikverket från Kvarnen fastighet respektive Kommunens fastighet.

Kommunen kommer komplettera hissen med en gångtrappa för en genare koppling gångväg mellan planen.

Trafikverket har byggt en tillfällig gångramp för att ta upp lutningen mellan plattformens södra ände och Magasinsgatan. Funktionen ersätts sedan inom resenärstorget.

Marköverföringar och rättighetsupplåtelse kommer att hanteras i en eller flera lantmåteriförrättningar.

Preliminär principiell kostnadsfördelning

Detaljplanearbete

Kommunen och Mjölby Kvarn Fastighets AB.

Ny plattform och spåråtgärder

Trafikverket

Urspårningsskydd norr om plattformen

Fastighetsägare Kvarnområdet 6

Magasinsgatans ombyggnad- inklusive gc-bana

Kommunen

Ev. exploateringsbidrag från exploatör

Torgytter

Kommunen

Hissförbindelse och tillfällig gångramp

Trafikverket

Koppling stationsporten och resenärstorget

Kommunen

Rivning låglagerdel för ny byggrätt

Fastighetsägare Kvarnområdet 6

Eventuellt ersättningskyddsrum

Kommunen

Bygglov, anmälan och planavgift

Respektive part ansöker om anmälnings- bygglovspliktiga för sina åtgärder.

Undersökning – Behov av strategisk miljöbedömning

Vad är en undersökning? Vad är betydande miljöpåverkan?

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska det till en detaljplan som bedöms medföra en *betydande miljöpåverkan* på miljön, hälsan och hushållningen med mark vatten och andra resurser även upprättas en miljökonsekvensbeskrivning. För varje detaljplan ska det därför göras en *undersökning*, för att avgöra och ta ställning till om detaljplanen kan antas påverka så pass mycket att en strategisk 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 2017: 955) och är dels en avvägning av de sammantagna inverkanerna samt lokala förutsättningar.

Denna detaljplans *undersökning* 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

Planförslagets påverkas främst av faktorer kopplade till risk vid järnvägen samt buller. Genom planens utformning med placering av bebyggelse och funktioner samt skyddsåtgärder bedöms risk- och bullerproblematiken kunna hanteras på ett godtagbart sätt.

I samråd med Länsstyrelsen Östergötlands län gör kommunen den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms antas kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan. Motivet till ställningstagandet grundas på ovanstående beskrivning, den analys som redovisas i miljöchecklistan samt från ett avstämningsmöte med Länsstyrelsen 2022-04-29. En miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas för aktuell detaljplan.

Miljöchecklista - grund till strategisk miljöbedömning

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. Undersökningen ska också visa om lokaliseringen är lämplig med hänsyn till faktorer i omgivningen.

Observera att undersökningen är preliminär och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

Beskrivning av detaljplanen

Planens storlek och innehåll	<i>Planområdet omfattar ca 2,3 hektar. Större delen av befintlig kvartersmark för industri med kvarnverksamhet föreslås bli kvartersmark för bostäder och centrumverksamheter. Magasinsgatan föreslås få ny sektion med bland annat gång- och cykelbana och trädplanteringar. Därtill planeras för ett par nya torgytor i anslutning till planerad tågplattform.</i>
Befintlig markanvändning	<i>Planområdet består av byggnader och andra funktioner knutna till tidigare kvarnverksamhet. Därutöver finns trafikytor och en park.</i>

Kulturvärden

X	Byggnadsminnen, fornlämningar eller andra skyddade kulturmiljöer samt riksintressen.
Kommentar:	<i>I gällande detaljplan från 2004 är gamla kvarnen från 1928 försedd med varsamhets bestämmelsen k som anger att vid ändring ska man ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag såsom fasaden med synligt tegel och puts, fönsterbågarna, takutformningens karaktär med sadeltak respektive pyramidtak med torn-överbyggnader.</i>
X	Andra värdefulla kulturmiljöer, t.ex. känsliga landskapsavsnitt eller områden upptagna i kommunens kulturmiljöprogram.
Kommentar:	<i>I Östergötlands museums byggnadsinventering från 1984 av samlade miljöer och enskilda objekt i Mjölby kommun har kvarnbyggnaden ett stort kulturhistoriskt värde.</i> <i>I detaljinventeringen utförd av Östergötlands museum från 1985 är gamla kvarnen klassificerad som 1 B i en tregradig skala där 1 A har högsta bevarandevärde och 1 B som är näst högsta värde samt miljövärde M. Silobyggnaden från 1964 ansågs då endast ha ett miljövärde.</i> <i>I Byggnadsinventering utförd av Fredrikssons Arkitektbyrå Norrköping från 2020 har alla tre byggnaderna ett kulturhistoriskt värde enligt PBL 8 kap 13§.</i> <i>En antikvarisk utredning för Kvarnområdet har tagits fram i samband med planförslaget. I planområdet finns befintlig bebyggelse som tydligt vittnar om Mjölbys roll som kvarnby minst 800 år tillbaka i tiden. Bland annat beskriver kvarnbyggnaden från 1928 ett viktigt skede i Mjölbys kvarnhistoria, när man övergår från vattendrift till eldrift. Utredningen anger rekommendationer för utformning av ny- och tillbyggnader inom miljön.</i>

Planens påverkan	
Beskrivning	<p><i>Detaljplanens syftar dels till att skydda kulturmiljön, dels till att möjliggöra ny användning av den. För att möjliggöra bostäder behöver bland annat blinderingar i fasaderna kunna öppnas upp för att få in dagsljus. Detaljplanen föreskriver ett rioningsförbud och skydd av flera av de viktiga karaktärsskapande dragen i bebyggelsen. Ny bebyggelse ska även utformas med hänsyn till befintlig.</i></p> <p><i>Kommunen bedömer att kulturmiljön värnas och skyddas genom planläggningen.</i></p>

Naturvärden	
	Skyddad natur, t.ex. Natura 2000-områden, naturreservat, biotopskyddsområden och riksintressen
Kommentar:	<i>Längs Magasinsgatan finns en trädallé som omfattas av generellt biotopskydd. Kommunen har ansökt om dispens från biotopskyddet och tagit fram kompensationsåtgärder för de träd som tas bort. Länsstyrelsen har beviljat dispensen under vissa premisser.</i>
	Strandskydds zoner
Kommentar:	<i>Planområdet ligger utanför strandskydds zonen.</i>
	Övrig värdefull natur, t.ex. objekt i kommunens naturvårdsprogram
Kommentar:	<i>I parken i norra delen av planområdet finns fyra lindar och en lönn. En lönn och två lindar planeras att tas ned i och med exploateringen. Förslag på kompensationsåtgärder har tagits fram.</i>
X	Fridlysta eller rödlistade växt- eller djurarter
Kommentar:	<i>Inga arter berörs.</i>
	Vattenområden klassade som vattenförekomster av vattenmyndigheten
Kommentar:	<i>Inga vattenförekomster finns inom planområdet.</i>
	Viktiga spridningssamband mellan de naturtyper som förekommer
Kommentar:	<i>Ädellövträd finns i stråk i närområdet. Spridningssamband påverkas i mindre grad. Magasinsgatan planteras med större mängd träd än tidigare och på längre sträcka för att bättre bidra som grönt stråk.</i>

Planens påverkan	
	Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna naturvärden.
Beskrivning	<i>För samtliga av de naturvärden som berörs negativt av planförslaget har kompensationsåtgärder tagits fram. På kort sikt kommer naturvärden kopplade till äldre ädellövträd påverkas negativt. Naturvärdena bedöms till sin helhet stärkas på lång sikt då mer grönska planeras inom området.</i>

Sociala värden	
X	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>I norra delen av planområdet ligger Kungsparken. Parken används sporadiskt, troligen på grund av sitt avskilda läge mellan Kungsvägen och järnvägen, men tillför ett stort grönt värde i den annars hårdgjorda närmiljön. Ca 100 meter väster om planområdet ligger stadsparken med tillhörande lekplats. Ca 400 meter norr om planområdet finns ett vidsträckt strövområde med bland annat stigar längs Svartån.</i>
	Tysta områden
Kommentar:	<i>Inga tysta områden finns i planområdet.</i>
X	Mötesplatser
Kommentar:	<i>Parken bedöms ha ett litet socialt värde som mötesplats på grund av dess avskilda läge. I övrigt saknas mötesplatser i området.</i>
Planens påverkan	
	Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna sociala värdena.
Beskrivning	<i>Planförslaget innebär att en del av parken omvandlas till kvartersmark för bostäder. Parken bedöms samtidigt kunna bli mer välanvänd och tryggare än tidigare, då tillkommande bostäder byggs intill. Därtill skapas mer kvalitativ bostadsnära grönyta i norra kvarteret, som är till nytta för de boende.</i> <i>De nya delarna av resecentrum kan med en god gestaltning fylla funktionen som mötesplats. Planen syftar även till att sammanbinda den nya plattformen och resecentrum med Stora Torget och andra delar av Mjölby centrum som utgör mötesplatser.</i>

	<p><i>Tillskapandet av nya torgytor med viss grönska bedöms också stärka de sociala värdena i området. På grund av bullersituationen kan inte uteplatser placeras inom det södra och mellersta kvarteret. Närheten till park och natur bedöms däremot som god.</i></p> <p><i>Genomförandet av detaljplanen bedöms ha positiv inverkan på sociala värden.</i></p>
--	--

Materiella värden

	Vattenskyddsområde (7 kap. 21- 22 §§ MB; SFS 1998:1252; Skyddad natur)
Kommentar:	<i>Inget vattenskyddsområde berörs.</i>
	Jord- och skogsbruk (3 kap 4 § MB)
Kommentar:	<i>Ingen jord- eller skogsbruksmark berörs.</i>
	Riksintresse för fyndigheter av ämnen eller material (3 kap 7 § MB)
Kommentar:	<i>Inget riksintresse berörs.</i>
	Riksintresse för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering (3 kap 8 § MB)
Kommentar:	<i>Delar av planområdet ligger delvis inom riksintresse för kommunikation, Södra stambanan och Mjölby station. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.</i>
	Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 8 § MB)
Kommentar:	<i>Planområdet omfattas av tre riksintressen för totalförsvarets militära del. Riksintressena som omfattas är influensområde för lufterum för Malmens flygflottiljflygplats respektive Karlsborgs övningsflygplats, 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.</i>
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna materiella värdena.	
Beskrivning	<i>Genomförandet av detaljplanen bedöms ha liten negativ inverkan på riksintresset för kommunikationer och totalförsvaret.</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>Området bedöms i övrigt inte vara utsatt för extrema naturhändelser.</i>
X	Olyckor (t.ex. farliga anläggningar, farligt gods, brand, trafikolycka inkl. tåg- och flygolycka)
Kommentar:	<i>Planområdet angränsar järnvägen och därav finns en riskbild kring farligt gods och urspärning.</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:	<p><i>Tåg- och biltrafik från järnvägen och Magasinsgatan ger upphov till bullernivåer ställer krav på lägenhetsutformning och placering. Enligt genomförd bullerberäkning tillgodoses alla riktvärden.</i></p> <p><i>Eventuellt kan det förekomma lukt från ASM Foods på Kyrkogatan, mellan cirka 100-350 meter sydväst om planområdet. Företaget tillverkar sylt och choklad till livsmedelsindustrin. Kommunen bedömer att avståndet är relativt stort och att ingen olägenhet föreligger.</i></p> <p><i>Inom området där bostäder planeras finns konstaterad förorening avseende bland annat arsenik, bly och PAH.</i></p> <p><i>Inom området finns två riskklass 3-objekt där man misstänker att förorening kan förekomma. Den ena avser livsmedelsindustri och den andra avser verkstäder där ovanstående förorening är en del av.</i></p>
X	Miljökvalitetsnormer för utomhusluft
Kommentar:	<i>Planen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för utomhusluft.</i>
X	Miljökvalitetsnorm för vatten
Kommentar:	<i>Planområdet ligger nära Svartån som är recipienten för dagvattenledningarna. Svartån har måttlig ekologisk status samt uppnår ej god kemisk status. Detta beror på övergödning och de prioriterade ämnena kvicksilver samt pentabromerade difenyleterar. Kvicksilver och pentabromerade difenyleterar är ett generellt problem i Sveriges vattenförekomster som oftast tillförs via atmosfärisk deposition. Området ligger långt ifrån grundvattenförekomst med gällande MKN (miljökvalitetsnormer) och kommer därför inte påverka denna.</i>

Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna riskerna för människors hälsa och för miljön.	
Beskrivning	<p><i>Framtagen riskutredning visar att individ- och samhällsriskerna är acceptabla om riskreducerande åtgärder vidtas. Planbestämmelser säkerställer dessa åtgärder. Likaså har planen utformats så att bullerstörningarna kan hanteras och riktvärdena för buller nås genom bebyggelsens utformning.</i></p> <p><i>Genom planens utformning med placering av bebyggelse och funktioner samt skyddsåtgärder bedöms risk- och bullerproblematiken kunna hanteras på ett tillfredsställande sätt.</i></p> <p><i>Inför granskning av planen kommer föroreningssituationen och dagvattenlösning att studeras vidare.</i></p> <p><i>Planförslaget bedöms sammantaget ha måttlig påverkan på risker för människors hälsa och miljön.</i></p>

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				
Kan planens omfattning medföra betydande miljöpåverkan?				
<i>Kan möjliga effekter till följd av planen föranleda att allmänhetens behov av information är betydande?</i>				
Beskrivning	<i>Traditionellt samråd och granskning kommer att genomföras där allmänheten och övriga berörda parter får yttra sig.</i>			

I vilken utsträckning har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan?	
Beskrivning	<i>Planförslaget påverkar inte några kommunala eller regionala planers miljöpåverkan.</i>
I vilken utsträckning har planen betydelse för genomförande av gemenskapens miljölagstiftning?	
Beskrivning	<i>Planen påverkar inte genomförandet av gemenskapens miljölagstiftning.</i>
Slutsatser och fortsatt arbete	
<p><i>Planen innebär att markanvändningen ändras från industri för kvarnverksamhet till bostäder och centrumändamål. Området ligger precis i kopplingen mellan östra och västra sidan av järnvägen, en viktig nod för både mjölbybo och resenärer. Den upplevda tryggheten är låg i området kring resecentrum och enligt polisens statistik även den mest brottstygda platsen i hela kommunen. Det är av flera anledningar ett viktigt stadsbyggnadsprojekt för Mjölby. Att möjliggöra för centrumverksamheter och bostäder i området bedöms viktigt för att vitalisera platsen och skapa en attraktiv och trygg stadskärna och resenärsmiljö.</i></p> <p><i>Bebyggelsen kan utformas och placeras så att konsekvenserna av eventuella olyckor med farligt gods eller urspärning är acceptabla och så att riktvärden för trafikbuller klaras.</i></p> <p><i>Behovsbedömningen har upprättats av planarkitekt Jonas Loiske.</i></p>	

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplan

AFRY (2022-05-23). *Dagvattenutredning för Magasinsgatan, Mjölby.*

Efterklang (2023-06-27). *Vibrationsutredning Kvarnområdet, Mjölby D0081051.*

Efterklang (2023-09-21). *Trafikbullerutredning Kvarnområdet, Mjölby D0081051.*

EnviroPlanning AB (2022-09-26). *Naturvärdesinventering av fem träd i Kungsparken.*

Marie Hagsten Byggnadsvård (2021). *Kvarnområdet i Mjölby, antikvarisk utredning. Siktfältsanalys Kvarnområdet i Mjölby.*

Ramböll (2021-05-21). *Gestaltningssprogram Magasinsgatan.*

SITA Sverige AB (2012-02-28). *Kompletterande utredningar avseende på föroreningssituationen, Kvarnområdet Mjölby kommun, 2012.*

WSP (2002-12-16). *Nord mills, Mjölby. Miljöteknisk undersökning inklusive riskklassning.*

WSP (2023-10-05). *Riskbedömning Kvarnområdet 1 och 6 i Mjölby.*

Kommunala handlingar och riktlinjer

Mjölby kommun (2012-11-13). *Svartå strand, fördjupning av översiktsplanen för del av Mjölby centrum.*

Mjölby kommun (2020). *Kulturmiljöinventering (2020). Digitalt underlag.*

Mjölby kommun (2017-09-19). *Bostadsförsörjningsprogram för Mjölby kommun 2016-2020.*

Medverkande tjänstemän

Jonas Loiske, planarkitekt och projektledare för planprocessen, Stadsbyggnadskontoret

Ketil Kindestam, mark- och exploateringsingenjör, Kommunstyrelsens förvaltning

Sara Norrbrink, bygglovshandläggare, Stadsbyggnadskontoret

Joel Runn, gatuingenjör, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ida Andersson, stadsträdgårdsmästare, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Jenny Asp Andersson, Miljöchef, Miljökontoret

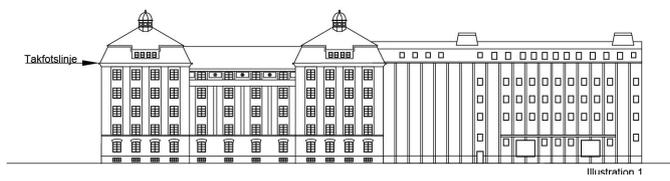
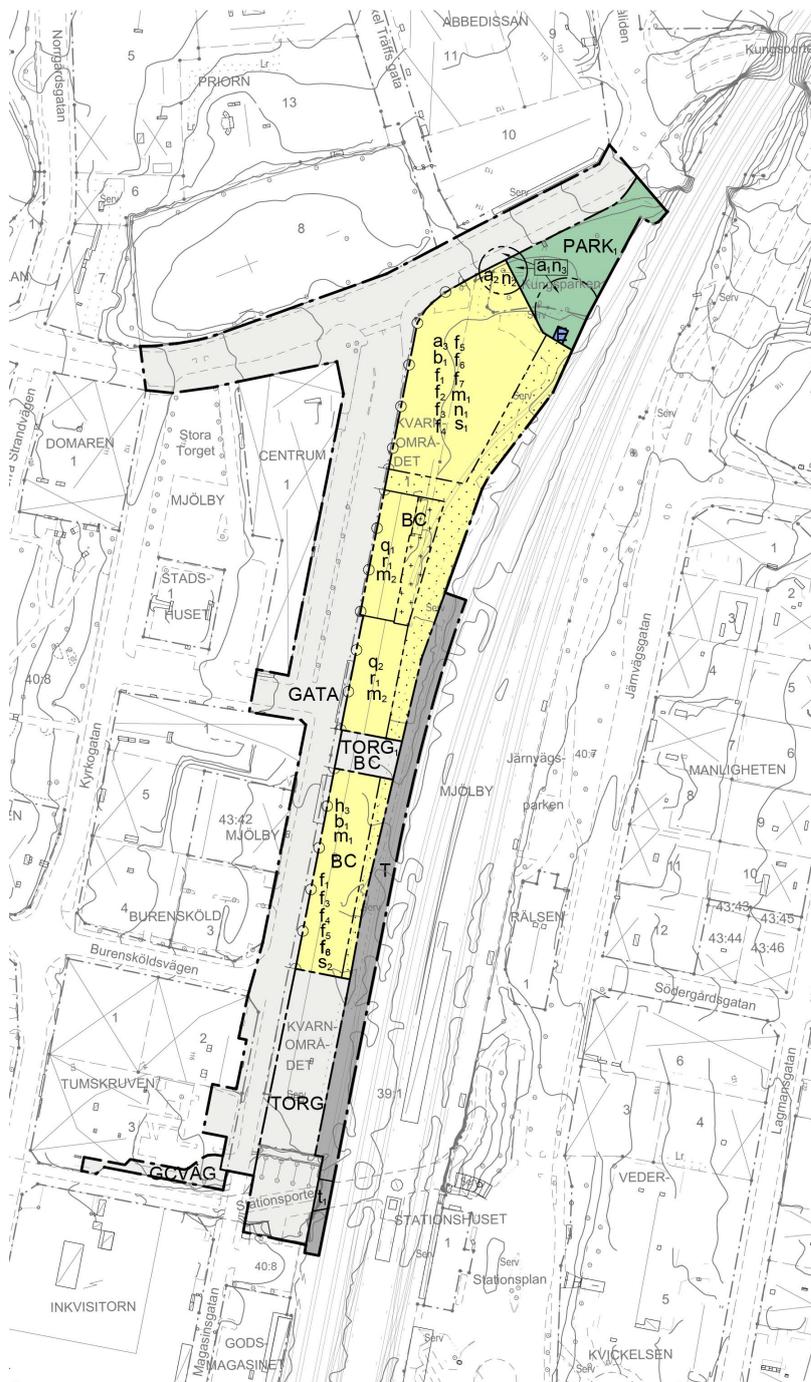
Anna Carpholm, Kommunekolog, Miljökontoret

Magnus G Johansson, Vatten- och avlopp, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan i Mjölby för del av Mjölby 40:8 m.fl. (Kvarnområdet och resecentrum västra)
Samrådshandling

Planhandlingarna har granskats av Jonas Loiske, planarkitekt, stadsbyggnadskontoret.

Plankarta



Planbestämmelser

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med redansända bebyggningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA Gata
- GCVÄG Gång- och cykelväg
- PARK Park. Skydd som motsvarar ursprungligen för uppföras.
- TORG Torg
- TORG Torg. Maximalt en förbindelsegång för bostadsändamål och/eller centrumändamål får uppföras inom användningsområdet. För förbindelsegång är största bredd 5 meter och högsta byggnadshöjd 8 meter från undersidan. Minst 6 meter fri höjd över färdig marknivå. Förbindelsegång ska utföras så att minst 50% av fasadytan upplevs gemensamt.

Kvartersmark

- B Bostäder
- C Centrum
- C Centrum
- E Tekniska anläggningar
- T Trafik

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- n Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Åtgärder som kan få negativ effekt på trädet och dess rotsystem får inte vidtas.

Ändrad lovplikt

- a Marklov krävs även för trädfallning. Fällt träd ska ersättas inom egenskapsområdet genom återplantering av adellovträd med stamomkrets om minst 35 cm.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad

Byggnaders användning

- s₁ Minst 50 meter av bottenvåningens fasadlängd i anslutning till gatan ska innehålla centrumändamål eller bostadsändamål och får ej användas till parkering.
- s₂ Minst 60 meter av bottenvåningens fasadlängd i anslutning till torget i söder ska innehålla centrumändamål och får ej användas till parkering.

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd är 137,5 meter över angivet nollplan. Lägst nockhöjd är 13 meter. Högsta takhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter.

Markens anordnande och vegetations

- n Vid bostadsändamål ska gemensam gård med uteplats för boende om minst 800 kvadratmeter finnas, varav minst 500 kvadratmeter ska utgöras av plantering. Där plantering anordnas på bjälklag ska bjälklagskonstruktionen dimensioneras för erforderligt jordtryck enligt branschstandard för att perenner och buskar ska ha goda växtbetingelser.
- n₁ Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Åtgärder som kan få negativ effekt på trädet och dess rotsystem får inte vidtas.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- t Gång- och cykelunnel

Rivningsförbud

- r Byggnad får inte rivas

Skydd av kulturarvet

- q Byggnadens ursprungliga exteriöra karaktärsdrag i form av volym, proportioner, takform, takutförande, takfärg, fasaders material, färg och detaljer samt fönster ska bevaras, underhållas och får inte förändras. I bländringar mot öster får fönster sättas in, i samma dimensioner och proportioner, detaljeringar och placering som ursprungliga fönster. Entré i bottenplan får anordnas.

- q₁ Byggnaden ska ha putsade fasader med ljus kulör. Byggnadens tak vad gäller form, utförande och kulör ska bevaras. Fasadens förskjutna vertikala linjer och fönsters placering och bredd ska bevaras, dock får fönsters höjd ändras. I bländringar får fönster med samma placering och bredd som ursprungliga fönster sättas in. Entré och portik i bottenplan får anordnas.

Skydd mot störningar

- m₁ Där ekvivalenta ljudnivåer på den bullerutsatta sidan överstiger 60 dB(A) ska minst hälften av bostadsrummen per lägenhet ha öppningsbart fönster som är vänt mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad.
- m₂ Där ekvivalenta ljudnivåer på den bullerutsatta sidan överstiger 60 dB(A) ska minst ett bostadsrum per lägenhet ha öppningsbart fönster som är vänt mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter får bullernivån ej överstiga 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Uteplats ska klara riktvärden om 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal nivå. Om 70 dB(A) maximal ljudnivå ändå överskrider vid uteplatsen, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dB(A) maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Friktidstagar ska vändas bort från järnvägen och möjlighet till central avstängning av tilluft.

Utrymningsvägar ska anordnas så att utrymning ej sker mot järnvägen.

Glaspartier som vetter mot järnvägen ska utföras i lågt brandteknisk klass EV 30 eller motsvarande. Fönster till hotellrum utförs som endast öppningsbara med ryckel eller annat verktyg.

Fasader ska utföras i obrännbart material alternativt lågt i brandteknisk klass EI 30 eller motsvarande.

Balkong får ej placeras vinkelrätt mot eller parallellt med fasad närmast järnvägen.

Stangsol, utfart och annan utgång

- Utartsförbud

Utformning

- f₁ Fasadelement med synliga skarvar ska döljas helt. Fasadmateriell ska vara puts i ljus kulör eller putl eller tegeltrött tegel. Mot gård får trä utgöra fasadmateriell.

- f₂ Längs Magasinsgatan samt Kungälvsgatan ska byggnaden delas in i avläsbara byggnadsenheter om vardera 15-30 meters längd. Varje enhet ska skilja sig från angränsande enheter vad gäller färg och/eller material samt i fönstersättningen. Inom varje enhet ska fasaden på minst ett ställe förskjutas minst 0,2 meter längs hela fasadens höjd ovanför bottenvåningen.

- f₃ Vid nockhöjd över 15 meter ska huvuddelen av byggnadens takfot placeras i samma höjd som takkottarens i befintlig byggnad inom området q1 enligt illustration 1. Inom dessa delar ska takvinkeln ovan takfoten vara 50-70 grader. Mot gård får fullhöjd utföras. Översta våningen får utföras med takfönster och takkåpor längs högst 1/3 av respektive takfall.

- f₄ Vid annat ändamål än bostad i bottenvåningen ska entréer och inglasade partier uppta minst 40% av bottenvåningens fasadyta.

- f₅ Bottenvåningen ska tydligt avgränsas mot överliggande våning vad gäller form, färg eller material och ha en inre höjd på minst 3,5 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag.

- f₆ Utfrågande byggnadsdel får skjuta ut maximalt 1,5 meter över allmän platsmark räknat från byggnadens yttre fasad och som lägst 3,5 meter över färdig marknivå.

- f₇ Lohgång får ej uppföras till lägenheter längs med Magasinsgatan.

Utförande

- b Entré ska finnas mot Magasinsgatan.

Dörrar får ej stå ut över allmän platsmark.

Villkor för lov

- a Bygglov får inte ges för byggnation förrän sanering till aktuell markanvändning har kommit till stånd.

Bygglov får inte ges för byggnad förrän skydd som motsvarar ursprungligen längs järnvägen har uppförts.

Ändrad lovplikt

- a₁ Marklov krävs även för trädfallning. Fällt träd ska ersättas inom egenskapsområdet genom återplantering av adellovträd med stamomkrets om minst 35 cm.



Byggnadskontoret
Byggnadskontoret
Telefon: 0142-850 00
E-post: byggnad@mjolby.se
Burensköldsvägen 11-13, 595 80 Mjölby

