



Mullsjö
Kommun

ANTAGANDEHANDLING
Begränsat förfarande

Dnr 2011/2104



Detaljplan för
Gunnarsbo 1:260 m.fl.

Mullsjö tätort, Mullsjö kommun, Jönköpings län

Innehåll

ANTAGANDEHANDLING Begränsat förfarande.....	1
PLANPROCESS	4
HANDLINGAR	4
SAMMANFATTNING	4
PLANBESKRIVNING.....	7
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	7
Bakgrund	7
Kommunala beslut i övrigt	7
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB.....	8
PLANDATA.....	8
Läge och areal	8
Markägoförhållanden	9
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	9
Översiktsplan 2017.....	9
Detaljplan.....	9
Kommunala beslut i övrigt.....	10
Riksintressen och fornlämningar	10
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	11
Natur	11
Mark och vegetation	11
Landskap och geotekniska förhållanden.....	11
Bebyggelseområden.....	12
Tillkommande exploatering	13
Offentlig och kommersiell service.....	15
Skolor	15
Rekreation.....	15
Sociala frågor	16
Tillgänglighet	16
Gator och trafik.....	16
Gatunät	16
Kollektivtrafik	16
Gång- och cykeltrafik	17
Teknisk försörjning.....	18
Vatten och avlopp.....	18

Energi, el, tele, fiber	18
Uppvärmning.....	18
Avfall.....	18
MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET	18
Strandskydd.....	18
Farligt gods.....	18
Radon	18
Räddningstjänsten	19
Miljö kvalitetsnormer.....	19
Luftkvalitet och buller	19
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	21
Organisatoriska frågor	21
Tidplan.....	21
Genomförandetid.....	21
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap.....	21
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	21
Fastighetsbildning m.m.....	21
EKONOMISKA FRÅGOR.....	21
Planekonomi	21
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	22
Miljökonsekvenser	22
Sociala konsekvenser	22
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	22
Samlad bedömning	22
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	22

PLANPROCESS

Begränsat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900)



Planhandlingar har funnits tillgängliga på kommunens Infocenter under utställningstiden. Kommunens Infocenter finner ni i kommunhuset, Järnvägsgatan 27–29. Infocenter är öppet måndag-torsdag 08.00 – 16.30 och fredag 08.00 – 16.00.

Handlingarna har även funnits tillgängliga på Mullsjö kommuns hemsida: www.mullsjö.se/samrad under utställningstiden.

HANDLINGAR

- Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning
- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Bilaga 1, Fastighetsförteckning
- Bilaga 2, Behovsbedömning
- Bilaga 3, Bullerutredning, 24-01-2018, Zybeko Bygg och Fastighetservice AB
- Bilaga 4, Tillägg till bullerutredning, 23-03-2018, Zybeko Bygg och Fastighetservice AB

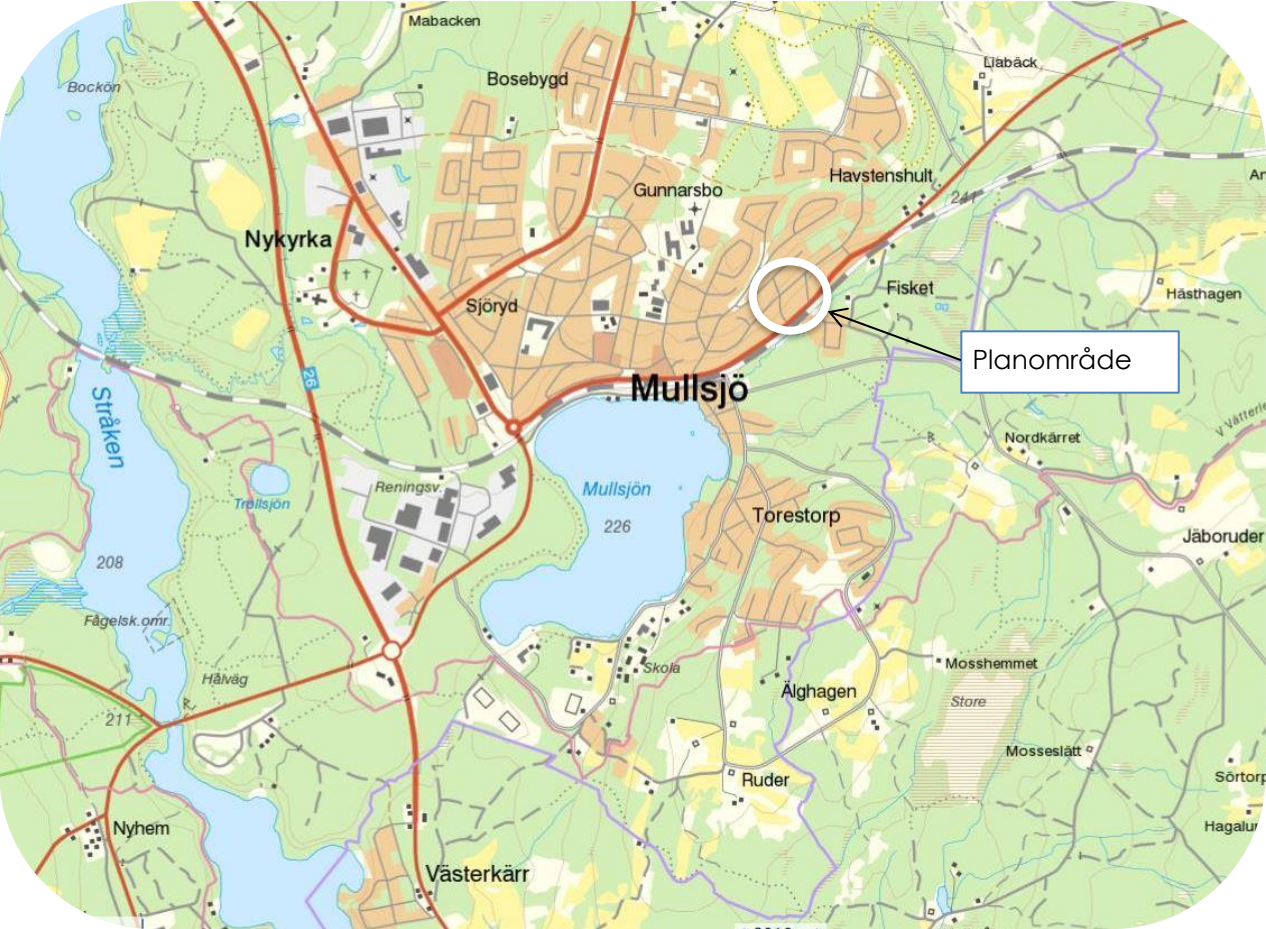
SAMMANFATTNING

Detaljplanen upprättas med begränsat förfarande.

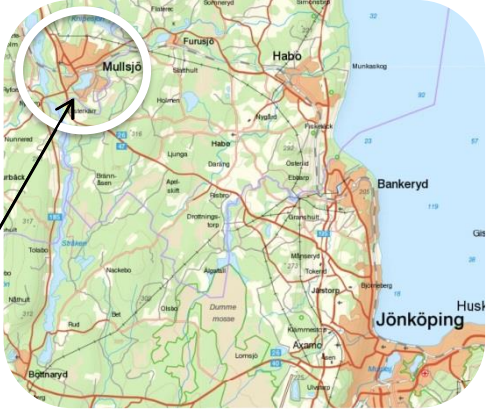
Detaljplanen syftar till att möjliggöra nyttjandet av fastigheten Gunnarsbo 1:260 för ändamålet bostad. Detaljplanen möjliggör att ytterligare 3 lägenheter ska kunna inrymmas i byggnaden på fastigheten.

Utfartsförbud läggs mot Järnvägsgatan. Planområdet omfattar i ca 7380 m² och utgörs till största delen av fastigheten Gunnarsbo 1:260 som sedan tidigare är planlagd för C, undervisningslokaler. Planområdet omfattar även en liten del av Gunnarsbo 1:3, 1:58 samt en liten del av 1:79. Planområdet ligger i anslutning till befintligt bostadsområde.

Mullsjö tätort






Mullsjö i länet



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap, 4 kap 5 § 2

	Lokalgata
	Genomfartsväg

Kvartersmark, 4 kap 5 § 3

	Bostäder
---	----------

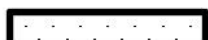
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel och utfart

 Körbar förbindelse får inte anordnas, 4 kap 9 §

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

 Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § 1



Högsta tillåtna byggnadshöjd är 9 meter, 4 kap 11 § 1

Markens anordnande och vegetation

n₁ Marken anordnas för en gemensam uteplats med möjlighet för umgänge, rekreation och lek., 4 kap 10 §

n₂ Marken får inte bebyggas med Attefallshus., 4 kap 10 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen har vunnit laga kraft, 4 kap 21 §

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges förrän än gällande riktvärden för buller har uppfyllts, 4 kap 14 § 1

Markreservat

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap 6 §

Förslag till detaljplan för

Gunnarsbo 1:260

Mullsjö tätort, Mullsjö kommun, Jönköpings län

PLANBESKRIVNING inklusive genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nyttjandet av fastigheten Gunnarsbo 1:260 för ändamålet bostad. Detaljplanen möjliggör att ytterligare 3 lägenheter ska kunna inrymmas i byggnaden på fastigheten.

Utfartsförbud läggs mot Järnväggsgatan. Planområdet omfattar i ca 7380 m² och utgörs till största delen av fastigheten Gunnarsbo 1:260 som sedan tidigare är planlagd för C, undervisningslokaler. Planområdet omfattar även en liten del av Gunnarsbo 1:3, 1:58 samt en liten del av 1:79. Planområdet ligger i anslutning till befintligt bostadsområde.

Då byggnaden inte används för undervisning och nuvarande detaljplan endast tillåter en lägenhet har fastighetsägarna lämnat in en ansökan om planbesked för att få detaljplanen ändrad. Avsikten är att bättre kunna nyttja byggnadens potential och möjliggöra för fler lägenheter i byggnaden.

Bakgrund

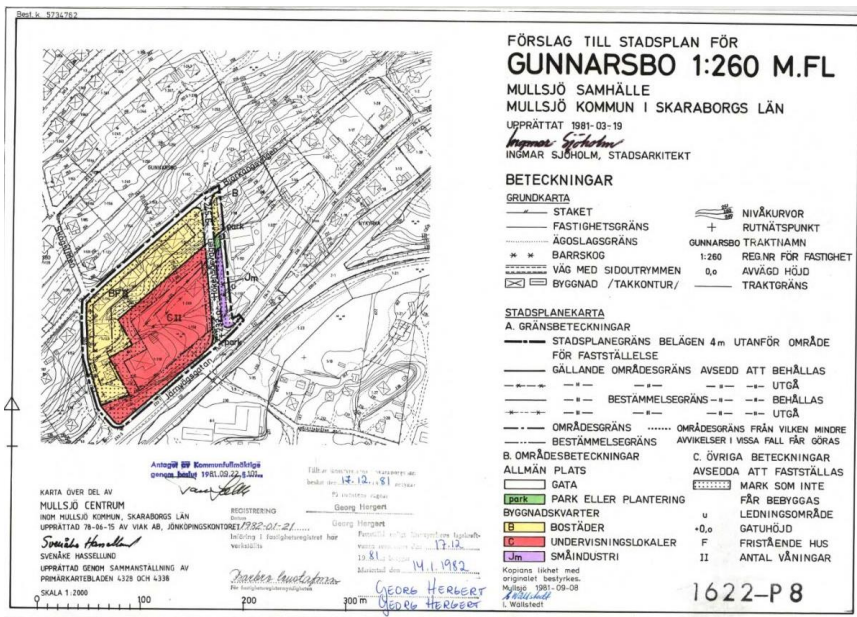
1936 byggde Filadelfiaförsamlingen en kyrka på Gunnarsbo 1:260. Efter att under en period använts som lager och kontor, har fastigheten sedan 1981 varit planlagd och nyttjats för undervisning som utbildningslokal för en privat journalisthögskola.

Sedan fastigheten har bytt ägare är det återigen aktuellt att ändra detaljplan för att kunna möjliggöra användningen som bostad. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft avses permanent lov sökas.

Kommunala beslut i övrigt

Fastigheten, Gunnarsbo 1:260 omfattas av en stadsplan som vann laga kraft 1981. Planen medger ändamålet C, undervisnings- och föreningslokaler. Högst en fjärdedel av området får bebyggas. På med II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 6 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad till större höjd än 2.5 meter. Även Gunnarsbo 1:79 omfattas av tidigare nämnd stadsplan, som vann laga kraft 1981. 1985 gjordes en fastighetsreglering som innebar att en kil med mark planlagd för C-ändamål tillfördes Gunnarsbo 1:79. Detta område tas nu med i föreliggande plan för att ges det korrekta ändamålet B, bostad.

Beslut om att låta pröva frågan i en ny detaljplan på nytt togs i kommunstyrelsen (2016-05-11 § 94).



Befintlig detaljplan

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i miljöbalkens 3, 4 och 5 kap.

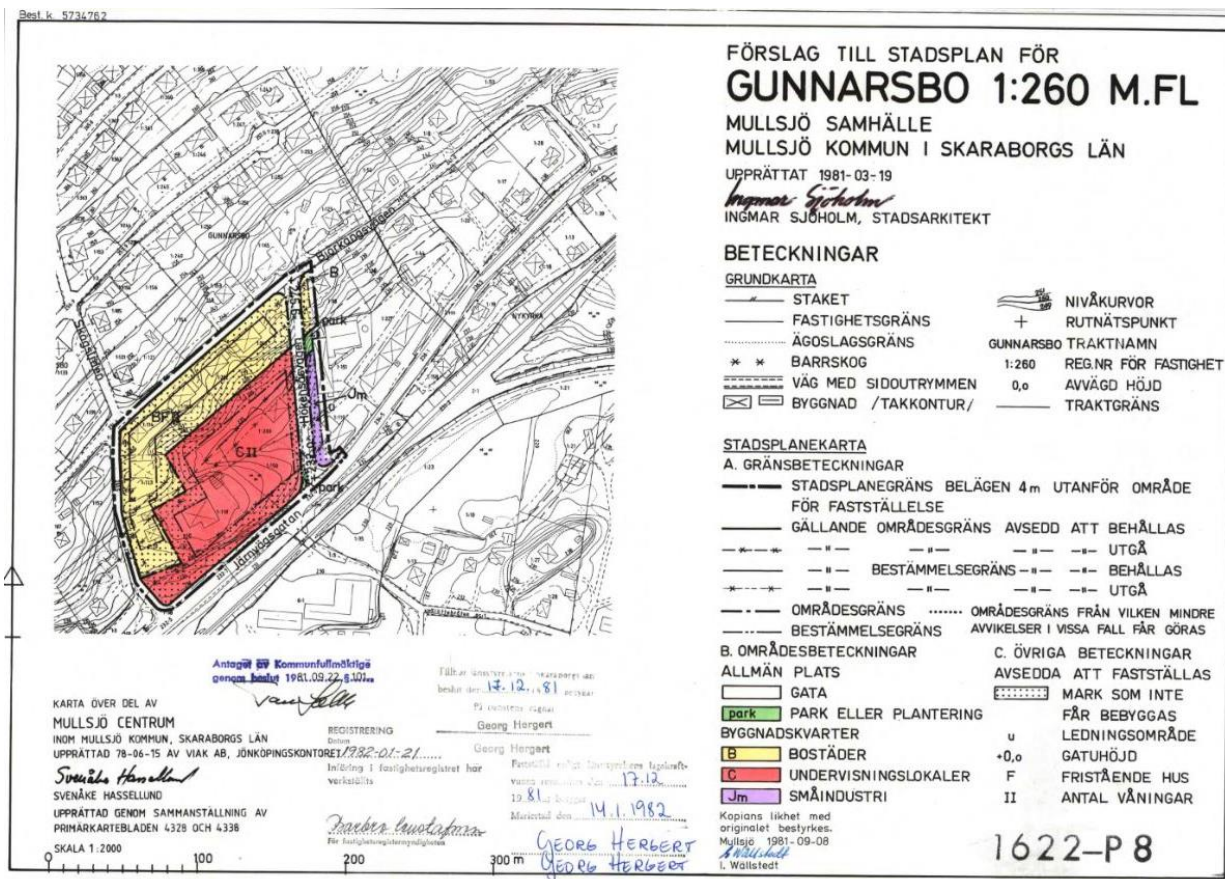
PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är cirka 7380 m² och ligger 750 meter nordost om Mullsjö centrum utmed Järnvägsgatan. Planområdet avgränsas av kvartersmark i öst, väst och norr. Söder om planområdet går Järnvägsgatan och järnvägen.



Järnvägsgatan i riktning mot öster. Planområdet med befintlig byggnad syns till vänster om järnvägsgatan i bilden.



Planområdet regleras av ovan visad stadsplan för Gunnarsbo 1:260 m fl. Mullsjö samhälle från 1981, tills dess att ny detaljplan vinner laga kraft.

Kommunala beslut i övrigt

Beslut om att låta stadsarkitekten ta fram anbud om att ta fram en ny detaljplan för Gunnarsbo 1:260 togs i byggnadsnämnden (2011-09-28 § 99). Senare togs ett beslut att låta stadsarkitekten ta fram förslag till detaljplan för Gunnarsbo 1:260 togs i byggnadsnämnden (2013-06-13 §50). Sedan fastighetsägaren beslutat att ändra användningen på tomten har denna lämnat in en ansökan om planbesked på nytt med syfte att kunna skapa fler bostadslägenheter på fastigheten. Beslut om att låta pröva frågan i en ny detaljplan på nytt togs i kommunstyrelsen (2016-05-11 § 94).

Riksintressen och fornlämningar

Detaljplaneområdet berör enligt Länsstyrelsens WebbGIS³ inga riksintressen och innehåller inga kända fornlämningar.

Enligt WebbGIS³ är byggnaden på fastigheten uppförd 1922 som en frikyrka i Svenska Missionsförbundets samfund. Mullsjö fria församling bröt sig ur den lokala missionsförsamlingen 1932 och höll sina möten därefter i Betania, (f.d. Engstrands plåtslageri). Byggnaden har varit i privat ägo sedan 1964 och har enligt Länsstyrelsen inte registrerats i frikyrkoboken eller i den kulturhistoriska inventeringen i Mullsjö kommun.

³ Länsstyrelsen i Jönköpings län – Webbkartan: <http://ext-webbgis.lansstyrelsen.se/jonkoping/webbkarta/>

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Gunnarsbo 1:260 är belägen på en höjdrygg inom en kuperad del av Mullsjö tätorts ytterkant där terrängen sluttar kraftigt ner åt Järnvägsgatan.



Miljöbild, lokalgatan Skogsliden öster om planområdet med stark lutning ner mot järnvägen.

Landskap och geotekniska förhållanden

Marken sluttar i sydvästlig riktning ner mot järnvägen med en nivåskillnad om 8 meter inom fastigheten. Från byggnadens södra fasad till Järnvägsgatan och järnvägen skiljer det 5 respektive 8 meter i höjdlid.

Berggrunden inom området består av sura, magmatiska bergarter i huvudsak granit och granodiorit. Jordmånen består av sandig eller moig morän och isälvssediment. Förutsättningarna för lokalt

omhändertagande av dagvatten bedöms som goda på grund av att jordarten har god eller mycket god genomsläpplighet.

Områden på angränsande fastigheter kan vara förorenade. Strax söder om planområdet finns ett företag som framställer plastprodukter, tillverkar reklamartiklar och utför gravyrarbeten. Denna verksamhet bedöms utgöra en måttlig risk för föroreningar⁴ och kan medföra att eventuella föroreningar sprider sig och påverkar omgivningen.



Del av kartbild från Länsstyrelsens webbGIS med potentiellt förorenade områden.

Bebyggelseområden

Fastighetens bakgrund sammanfattas nedan.

- 1936 Filadelfiakyrkan byggs, 1964 invigs en ny kyrka på annan plats och fastigheten säljs.
- 1964 byggs kyrkan om till lager och kontor.
- 1973 fastigheten kompletteras med kontorsbyggnad (styckas sedan av)
- 1982 köper stiftelsen Operation Sverige fastigheten och startar journalisthögskola.
- 2011 förvärvas fastigheten med avsikt att den ska användas som kontor och lager.
- 2018 förklarar fastighetsägarna att de vill ändra planen för att inreda byggnaden med ytterligare två bostäder samt göra vissa fasadförändringar.

Fastigheten är bebyggd med en större huvudbyggnad från 1936 samt ett flertal förråd. Byggnaden som är putsad och har ett svart plåttak, bär numera inga spår av att varit kyrka. Huvudbyggnaden har under årens lopp anpassats in- och utvändigt för att kunna fungera som lager. Bland annat har förstärkningar gjorts på konstruktionen. Ytor för lastning och lossning av gods tillkommit. En mindre tillsyningsbostad finns på det övre planet. Helhetsmässigt bedöms byggnaden ha förvanskats. Särskilda bestämmelser såsom hänsyn-, skyddsbestämmelse eller rivningsförbud bedöms därför inte vara motiverade.

Mindre komplementbyggnader finns inom fastigheten.

Omkringliggande byggnader utgörs huvudsakligen av enfamiljshus med dels putsad fasad, dels träfasad och dels tegelfasad.

⁴ Information om eventuellt förorenade områden finns på länsstyrelsens webbGIS: <http://ext-webbGIS.lansstyrelsen.se/ionkoping/webbkarta/>



Enfamiljsvillor i närområdet.

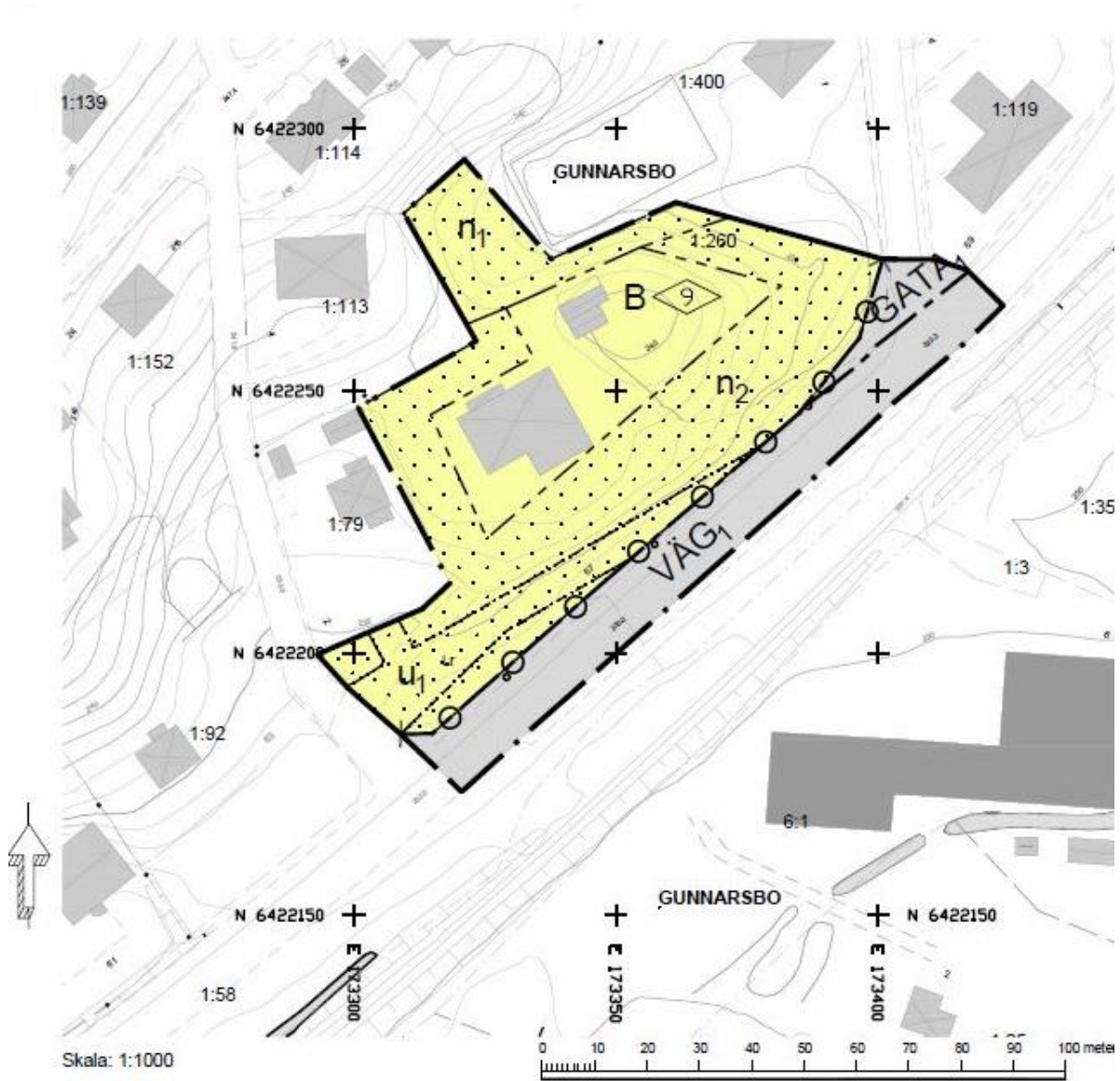
Tillkommande exploatering

Förslaget möjliggör att fler bostäder inryms i byggnaden. Planbestämmelserna möjliggör att fastigheten används för bostadsändamål. Fastighetsägarna ämnar därtill att göra fasadändringar. De ska sätta träpanel utanpå den befintliga putsade fasaden. Planen kommer att införa ett utfartsförbud att sträcka sig från sydvästra delen av fastigheten till den nordostliga för att förhindra in- och utfarter på järnvägsgatan samt för att förhindra in- och utfarter med skymd sikt.

Huvudbyggnads höjd tillåts till en byggnadshöjd om max 9 meter. En begränsning med en reglerad byggnadshöjd om 9 meter har skrivits in i plankartan för att byggnaden som den är uppförd idag inte ska strida mot planen.

På fastigheten, norr om bostadshuset ska plats finnas så att bullerskyddad uteplats för vila, rekreation, lek och umgänge kan anordnas. Särskild planbestämmelse, n_1 anger område där uteplatsen bör anordnas. Riktlinjer, enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3§, ska kontrolleras och godkännas innan slutbesked ges.

Prickmarken i söder närmast järnvägen får inte bebyggas. Särskild planbestämmelse, n_2 som förbjuder Attefallshus, är införd i plankartan.



Utsnitt av detaljplan.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger 750 meter nordost om Mullsjö centrum. I Mullsjö finns hållplats för buss och tåg med förbindelser söderut mot Jönköping och norrut mot både Falköping och Tidaholm.

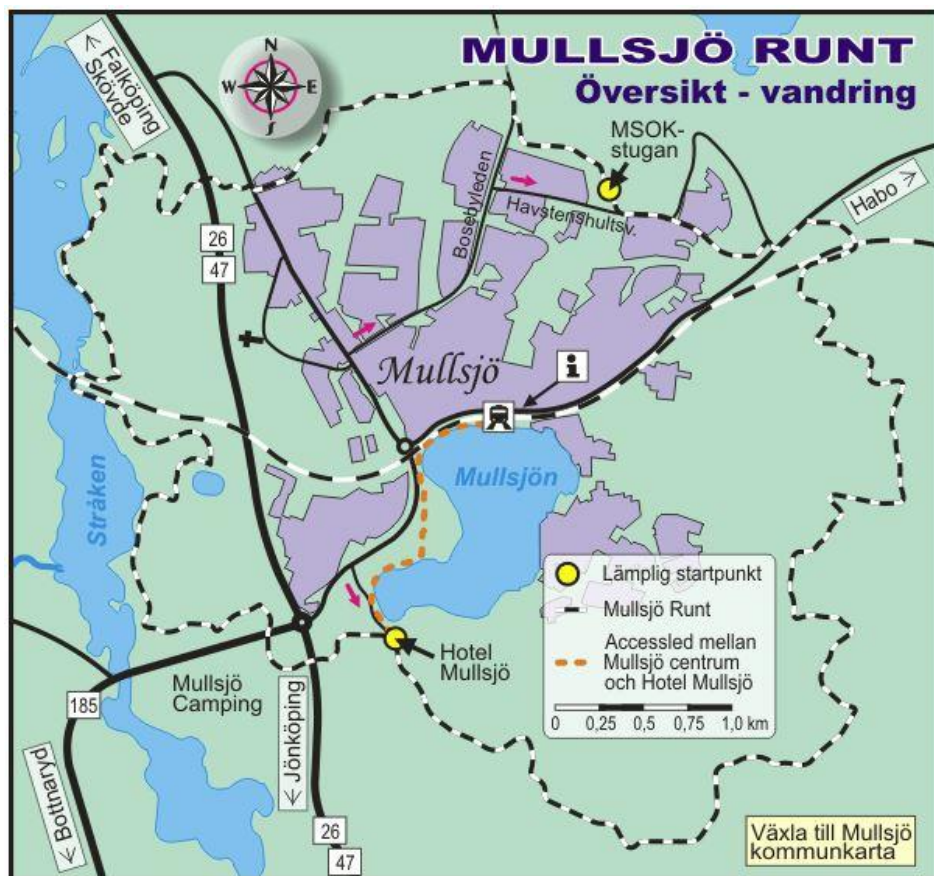
I centrala Mullsjö finns vårdcentral och folktandvård, bibliotek, restauranger och konditorier, mataffärer samt systembolag. Femmans affärscentrum med ett flertal butiker finns också.

Skolor

1 km söder om planområdet ligger förskolan Skogsglantan. Förskolan Bullerbyn ligger i de centrala delarna av Mullsjö tätort, cirka 1.5 km nordväst om planområdet. Gunnarsboskolan ligger cirka 650 meter väster om planområdet erbjuder verksamhet för barn i årskurs F-3. Trollehöjdskolan ligger cirka 650 meter väster om planområdet och är en grundskola för elever i årskurs 6-9.

Rekreation

Detaljplanen möjliggör en utökning av antalet lägenheter i de centrala delarna av Mullsjö. Närheten till naturen är nära vart man än befinner sig i Mullsjö. Närheten till Mullsjön ger möjlighet att promenera runt eller bada i sjön. Vid Mullsjö hotell finns en badplats. 950 meter norr om planområdet ligger MSOK-stugan (Mullsjö skid- och orienteringsklubb) där många motionsspår och vandringsleder startar.



Mullsjö tätort och vandringsled/motionsspår markerad.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Kraven på tillgänglighet enligt Boverkets byggregler ska uppfyllas vid all ny bebyggelse.

Barnperspektivet

Planområdet ligger i ett befintligt bostadsområde och närhet till förskola med befintligt gång- och cykelvägnät till och från området vilket anses positivt. På fastigheten bör plats och möjlighet anordnas så att uteplats med möjlighet för rekreation, umgänge och lek finns. Särskild planbestämmelse anger plats på fastigheten för bullerskyddad uteplats.

Gator och trafik

Gatunät

Länsväg 1819 är infartsled till Mullsjö från Habo och benämns inom tätortsgräns benämns som Järnvägsgatan. Utmed Järnvägsgatan, tillika Lv 1819 gäller utökad byggfri zon till 30 meter från vägområde. Trafiken på Järnvägsgatan mättes av Trafikverket 2012. Årsmedeldygnstrafiken uppmättes då till 2720 fordon per dygn. Trafikverket är väghållare.

Planområdet angörs från väster via gatan Skogsliden. Parkering sker på tomtmark. Fastigheten har ursprungligen även kunnat angöras från Hökensåsvägen, men den möjligheten har sedan tidigare tagits bort. Direkt anslutning mot Järnvägsgatan är olämpligt ut trafiksäkerhetssynpunkt, varför utfartsförbud sätts längs med denna väg. Tillkommande trafikrörelser vid genomförande bedöms inte påverka intilliggande fastigheter nämnvärt mycket. Underliggande detaljplan medger att fastigheten används som undervisningslokal vilket i sig kan generera mer trafik jämfört med aktuellt förslag till detaljplan.

Kollektivtrafik

Området ligger cirka 750 meter från Mullsjö Resecentrum. Därifrån går tåg och bussar till både inom Mullsjö och till Tidaholm, Habo, Jönköping och andra orter.



Järnvägsgatan i riktning mot centrala Mullsjö.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Järnvägsgatan löper en bred trottoar för både gång- och cykeltrafik som förbinder de centrala delarna av Mullsjö med områden i nordost. Anslutande lokalgator, Skogsliden väster om planområdet och Hökensåsvägen i öster saknar särskilda gång- och cykelfält. Längs Hökensåsvägen finns dock dubbelsidig trottoar för fotgängare.



Gång- och cykelväg söder om planområdet.



Järnväg och Järnvägsgatan söder om planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Mullsjö energi och miljö AB har hand om vatten- och avloppsanläggningar med tillhörande ledningar i Mullsjö tätort. Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Dagvatten avleds via ledningar i lokalgatan till befintliga dagvattensystem i Skogsliden.

Energi, el, tele, fiber

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för det allmänna elnätet i Mullsjö.

Telia ansvarar för utbyggnad av tele- och fibernät i Mullsjö. Fiberutbyggnad pågår i Mullsjö och möjlighet finns att koppla på de tillkommande bostäderna. Telia har kabeldragningar inom planområdet. Dessa kablar ska i största möjliga mån inte röras. Eventuell flytt av dessa kablar bekostas av exploatören.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns inte utbyggt i området. Fjärrvärmenät finns utbyggt till Mullsjö centrum i Skolgatan cirka 600 meter väster om planområdet. Byggnaderna ska vara utformade så att energibehovet begränsas genom låga värmeförluster och effektiv värmeanvändning. Uppvärmning kommer troligtvis att ske genom enskilda uppvärmningssystem. En vattenburen värmedistribution ökar flexibiliteten vid val av uppvärmningssystem vilket är en fördel för fastighetsägaren. Fastighetsägare erbjuds kostnadsfri information och rådgivning inför ett val av uppvärmningssystem hos kommunens energirådgivning. Minimikrav och råd avseende energihushållning och värmeisolering regleras i Boverkets byggregler (BBR).

Avfall

Ett kommunalt bolag, June Avfall och Miljö AB ansvarar för hantering av hushållsavfallet inom planområdet. Grovavfall och farligt avfall ligger på fastighetsägarens ansvar att sortera.

Information om sortering och var närmsta återvinningsstation finns på kommunens webbplats.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område. Det är drygt 500 meter till Mullsjön från planområdesgränsen.

Farligt gods

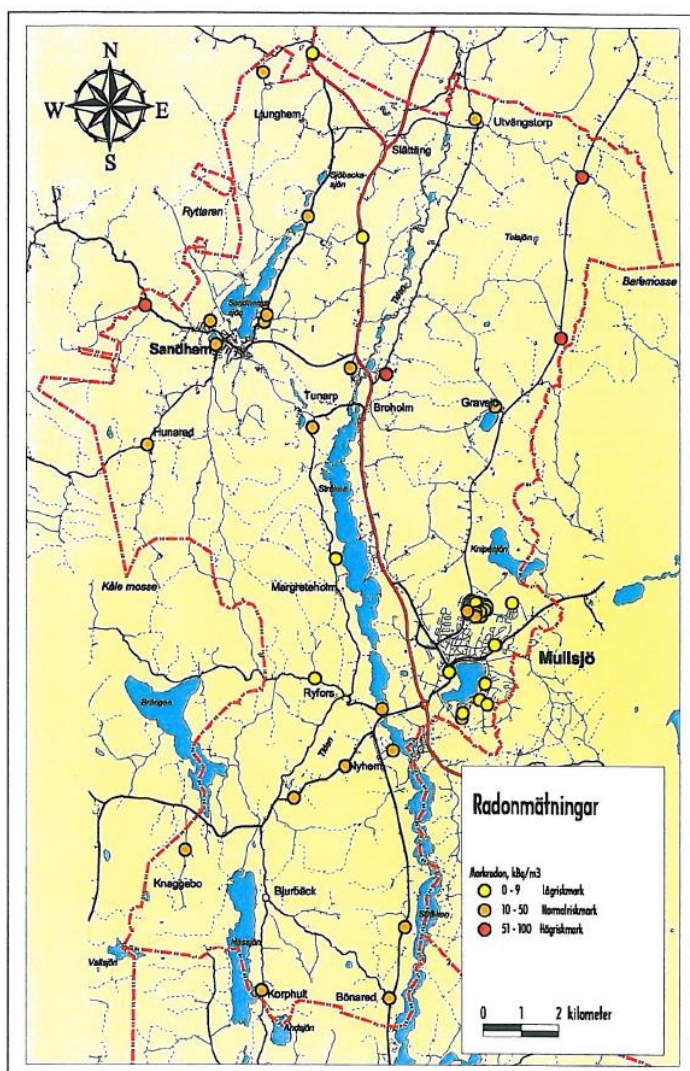
Rekommenderad väg för transport av farligt gods i Mullsjö tätort är Rv 26/47. Transport av farligt gods sker också på Jönköpingsbanan. Järnvägstransport sägs vara ett av de säkraste sätten att transportera farligt gods. Risker måste ändå belysas om förändringar eller ny exploatering sker närmare än 150 meter från järnvägen. Generellt ska ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från en järnväg. Detta avstånd behövs för att eventuella räddningsinsatser och underhåll kopplade till järnvägen.

En säkerhetshöjande faktor är att planområdet är beläget 8 meter ovanför järnvägen. Slänten söder om de befintliga byggnaderna i planområdet utgör en barriär i sig. Då planen ej tillåter ny exploatering inom säkerhetsavståndet på 30 meter bedöms riskerna vara acceptabla.

Radon

Resultaten från utförda radonundersökningar i Mullsjö runt sjön visar på värden under 10kBq/m³. Det är sammanlagt 14 stycken mätpunkter i samhället som visar att det är lågriskmark. När fastigheten på

Gunnarsbo 1:260 har inretts med nya lägenheter hyresgästerna är installerade i respektive lägenhet kommer nya radonmätningar att behöva göras enligt reglerna BBR 6:23 Radon i inomhusluften.



Utsnitt ur tidigare gjorda radonmätningar i Mulsjö kommun.

Räddningstjänsten

”Delprogram till handlingsprogram trygghet och säkerhet 2015–2018” gäller för eventuell uttryckning av räddningstjänsten i Mulsjö. Enligt detta program skall det inte förekomma några hinder för brandsläckning då ”Alternativsystem” tillämpas. Vid eventuell brand i Mulsjö tätort kommer släckning att ske med brandbil.

Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet och buller

Området ligger i ett befintligt bostadsområde. Då området angränsar till lokalgator som till största del endast används för trafik till och från fastigheterna i området bedöms de föroreningsnivåer, som fastslagits i förordning (2001:527) om miljökvalitetsnormer för utomhusluft, inte kommer att överskridas med föreslaget ändamål.

Bostadshuset på fastigheten ligger cirka 50 meter från järnvägen, Jönköpingsbanan. Det planerade bostadshuset utsätts för buller från järnvägstrafiken och visst buller från vägtrafik på Järnvägsgatan. Nivåskillnaden mellan järnväg, Järnvägsgatan och bostadshuset har en visst ljuddämpande effekt.

Enligt förordning (2015:216) om buller från spårtrafik och vägar 3§ bör inte 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskridas vid en bostadsbyggnads fasad, ej heller 50 dBA ekvivalent ljudnivå eller 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Vid ombyggnad gäller att minst ett bostadsrum i varje bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad, enligt förordning (2015:216) 4-5 §§. Kontroll av lägenheterna kommer kontrolleras innan slutbesked ges.

<i>Utrymme</i>	<i>Ekvivalent nivå dB(A)</i>	<i>Maximal nivå dB(A)</i>
<i>Utomhus vid</i>		
- fasad	60 ¹⁾	
- uteplats i ansl. t. bostaden	50	70
<i>1) För bostad om högst 35 m² gäller 65 dBA</i>		

Riktvärden enligt förordning 2015:216 som gäller efter 2017-07-01 för trafikbuller utomhus som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

En bullerberäkning (Bilaga 3, Bullerutredning, Zybeko Bygg och Fastighetservice AB, 24-01-2018) med utgångspunkt i riktvärden för markanvändningen bostäder (B) har utförts i samband med detta planarbete. Trafikbullerberäkningarna från järnvägen har baserats på uppgifter från Trafikverket, prognos för 2030. Trafikbullerberäkningar från gatutrafiken har beräkningar gjorts utifrån aktuella trafikuppgifter erhållna från enheten Gata och trafik på Mullsjö kommun.

Bullermätningar har utförts på ett sådant sätt att de sammanlagda bullervärdena från järnväg, biltrafik och övriga bullerkällor har blivit uppmätta och registrerade från klockan 22.00 till 06.00. Bullermätningarna har gjorts med typgodkända instrument på marknivå.

Resultatet från bullerundersökningen visade att alla fasader klarade bullervärdena. Den södra, västra, norra och östra hade en ekvivalent ljudnivå på 51,47 dB(A), 50,5 dB(A), 42,7 dB(A) respektive 47,3 dB(A) vid fasaden. Den maximala bullernivån vid lägenheternas uteplats har vid undersökningarna inte överskridit 70 dB(A). Det är den maximala sammanlagda ljudnivån som beskrivs i rapporten. I bullerundersökningen har inga beräkningsmetoder använts utan det är de faktiska bullervärdena som har registrerats.

För att säkerställa en god boendemiljö samt att krav gällande buller uppfylls kommer en kontroll av bullervärdena för respektive lägenhet att ske, innan slutbesked ges. Det ska finnas plats och möjlighet att anordna en gemensam uteplats norr om bostadsbyggnaden på den bullerdämpade sidan. Planbestämmelse om uteplats har införts i plankartan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen prövas enligt reglerna för begränsat förfarande. Planarbetet avses i huvudsak bedrivas enligt nedanstående tidplan. BN = byggnadsnämnden

Beslut om samråd, BN	mars 2018
Samråd	mars – april
Beslut om antagande, BN	maj
Laga kraft	juni - juli

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kvartermark (Gunnarsbo 1:79 och 1:260) inom planområdet är i privat ägo och allmän platsmark (Gunnarsbo 1:3 och 1:58) ägs av kommunen. All mark förvaltas av respektive fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning m.m.

Planförslaget föranleder inte till att någon fastighet ombildas. Planen berör främst Gunnarsbo 1:260. En liten del av Gunnarsbo 1:79 som enligt stadsplan som vann laga kraft 1981 är planlagd för C-ändamål tas med i planen för att justera användningen till det korrekta ändamålet B, bostad. Fastigheterna Gunnarsbo 1:3 och 1:58 berörs också i planen. Ingen av dessa fastigheter kommer att ombildas. Det bedöms inte bli några konsekvenser för övriga fastigheter utanför planområdet vid genomförandet av föreslagen detaljplan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planläggningen bekostas via planavgift i samband med bygglovsprövning. Åtgärder för att genomföra planen bekostas av exploatör/ fastighetsägare.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Planens betydelse för en hållbar utveckling är positiv med avseende på ett effektivt användande av tätortens markresurser. Ett befintligt bostadsområde kompletteras med ny efterfrågad bebyggelse.

Intilliggande bostäder kan påverkas av genomförandet av planen då trafiken till och från det föreslagna området bedöms bli större än med en utbyggnad av nuvarande plan. Dock inte så mycket att människors hälsa eller miljö riskeras.

Miljökvalitetsnormer riskerar inte att överskridas. Inga särskilda natur- eller kulturvärden påverkas.

Sociala konsekvenser

Det är positivt att den mark som ligger invid befintligt bostadsområde bebyggs ut och bidrar därmed till ökad efterfrågan på offentlig och kommersiell service. Flera boende i området ökar flödet och närvaron som bidrar positivt till känslan av trygghet.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

<i>Fastighet</i>	<i>Konsekvenser</i>
<i>Gunnarsbo 1:260 (kvartersmark)</i>	<ul style="list-style-type: none">För fastigheten om ca 5600m² kvartersmark kommer ändamålet Bostäder möjliggöra för fler bostäder.
<i>Gunnarsbo 1:79 (kvartersmark)</i>	<ul style="list-style-type: none">En del av fastigheten tas nu med för att ge det korrekta ändamålet B, bostad.
<i>Gunnarsbo 1:58</i>	<ul style="list-style-type: none">Del av fastigheten tas med. Ändamål HUVUDLED påvisar förhållande mellan Allmän platsmark och kvartersmark.
<i>Gunnarsbo 1:3</i>	<ul style="list-style-type: none">Del av fastigheten tas med. Ändamål VÄG påvisar förhållande mellan Allmän platsmark och kvartersmark

Samlad bedömning

Varje detaljplan och program skall enligt lagstiftningen (MB 6 kap 11§) föregås av en miljöbedömning om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

En behovsbedömning är den analys som görs för att avgöra om förslaget kan antas påverka miljön så mycket att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behövs. I samband med framtagande av detaljplaneförslaget har en checklista använts som stöd i behovsbedömningen. Den samlade bedömningen från denna är att detaljplanens genomförande inte medför betydande påverkan. Checklistan är en bilaga till planhandlingen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av Samhällsbyggnadsavdelningen, Mullsjö kommun och Mullsjö Energi och Miljö AB.



Järnvägsgatan 27–29
Box 800
565 18 Mullsjö