



Upphävande av del av detaljplan, Björshage, fritidshusområde
Del av fastigheten Hulan 1:1

MULLSJÖ KOMMUN
JÖNKÖPINGS LÄN

Förord

Detaljplan

En detaljplan är det verktyg som kommunen använder sig av för att reglera användningen av mark- och vattenområden i kommunen. En detaljplan ska bestå av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. I vissa detaljplaner kompletteras detaljplanen med illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanekartan styr hur marken och vattenområden får användas. genom exempelvis bestämmelser som bostäder, handel och park. Kartan kan även reglera bland annat husstorlek, hushöjd, avstånd mellan hus och tomtgräns. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan har som syfte är att underlätta förståelsen för planförslaget innebär. I planbeskrivningen ska planens syfte, förutsättningar, planens konsekvenser och hur planen ska genomföras redovisas. Skälen till planens utformning och de bestämmelser som finns i plankartan ska även motiveras samt att eventuella avsteg från kommunens översiktsplan ska framföras.

Bilder

Fotografier i dokumentet är tagna av planarkitekten. Kartorna är från Metria samt av fastighetsägaren.

Mullsjö kommun har rätten att använda samtliga bilder som är använda i planhandlingarna. I de fall någon annan än kommunen är upphovsman till bilden redovisas detta i bildtexten.

Medverkande

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Ofelia Singfjord, planarkitekt och planförfattare

Lina Hellegren, plan- och byggchef.

Anders Kyrkander, samhällsbyggnadschef

Innehåll

1. Inledning.....	1
2. Tidigare ställningstagande.....	2
3. Förutsättningar och planförslaget.....	3
4. Konsekvenser av detaljplanens genomförande	4
5. Detaljplanens genomförande	5

1. Inledning

I det här kapitlet förklaras bakgrund, syfte och plandata för området som är tänkt att upphävas.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden godkände 2020-06-05 en prövning att upphäva en del av gällande detaljplan på fastigheten Hulan 1:1. Plan- och byggenheten ges i uppdrag att upprätta detaljplanen.

Planens syfte

Syftet med att upphäva en del av detaljplanen är att möjliggöra tre till fyra bostadstomter, anslutning till tomterna samt fylla igen dammen på fastigheten Hulan 1:1, då markens bestämmelser i den gällande detaljplanen anger naturmark och öppet vatten. När den gällande detaljplanen upprättades var syftena att ge förutsättningar för en VA-sanering, fastställa regler för byggnadsåtgärder inom befintlig fritidshusbebyggelse samt ge underlag för eventuell avstyckning av arrendetomter. Vid upphävande av en del av detaljplanen kommer dessa syften inte påverkas. Och vid en eventuell framtida byggnation kommer VA-frågan tas upp och då får man undersöka om eventuella nya bostäder ska koppla på sig på befintligt eller skapa en ny vatten- och avloppsanläggning.

Bakgrund

Fastighetsägaren till fastigheten Hulan 1:1 har inkommit med önskemål om att upphäva en del av den gällande detaljplanen BJÖRSJÖHAGE, FRITIDSOMRÅDE som vann laga kraft 1999-10-11.

Gällande detaljplan syftar till att ge förutsättningar för en VA-sanering, fastställa byggnadsåtgärder inom befintlig bebyggelse samt ge underlag för eventuell avstyckning av arrendetomter.

Upphäva en del av detaljplanen innebär att markbestämmelser för utpekade område tas bort och fastighetsägaren har möjlighet att söka bygglov för tre till fyra tomter i området. I området som ska upphävas finns även en damm som fastighetsägaren önskar fylla igen. Då en del av dammen ligger innanför strandskyddet krävs en prövning om strandskyddsdispens för att kunna fylla igen den, vilket är en separat prövning från denna process.

Planhandlingar

- Upphävande av del av detaljplan (det här dokumentet)
- Plankarta (bilaga)
- Planbeskrivning och plankarta för gällande detaljplan (bilaga)
- Behovsbedömning (bilaga)
- Bullerutredning (bilaga)
- Samrådsredogörelse

Plandata

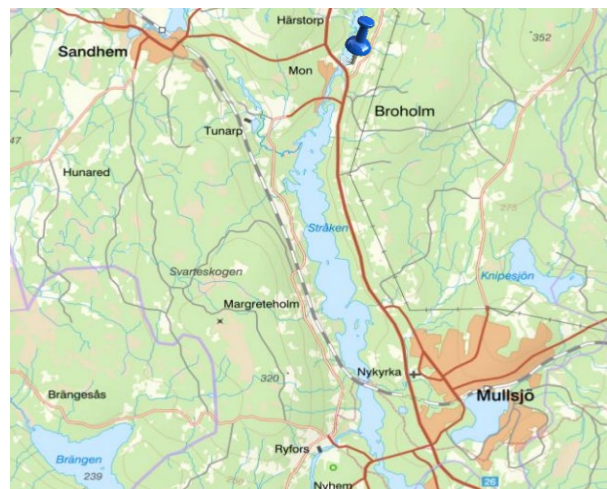
Avgränsning och läge

Området som föreslås upphävas från gällande detaljplan ligger cirka 8 km norr om Mullsjö tätort och cirka 4 km öster om Sandhem. Området ligger även i närheten av väg 26/47 och Tidån.

Markägoförhållanden

Området ligger på fastigheten Hulan 1:1 och är privatägd. Hela fastigheten Hulan 1:1 är cirka 26 800 kvm och området som omfattas av upphävning är cirka 4500 kvm.

Den del som föreslås upphävas är det endast en markägare, men området angränsar till fastigheterna Hjortåsen 2:1, Hulan 1:3 och Hulan 1:4.



Området i förhållande till kommunen



Området som föreslås upphävas

2. Tidigare ställningstagande

I det här kapitlet redovisas tidigare ställningstaganden och beslut som har tagits som kan komma att påverka området som föreslås upphävas.

Översiktsplan

I Mullsjös översiktsplan 2017 finns en utvecklingsstrategi där Björsjöhage är utpekad som ett utvecklingsområde i kommunen. I kartan pekas dessutom vägen 26/47 som viktiga väglänkar med utveckling av trafikplatser. Det finns även en fördjupad översiktsplan för området Broholm – Kyrkevarn från 1997 som tar upp många av de problem som fanns i området då, men som med den gällande detaljplanen har planerat och förändrat.

Förslaget att upphäva en del av gällande detaljplan är förenlig med översiktsplanens mål och visioner för kommunen.

Gällande detaljplan

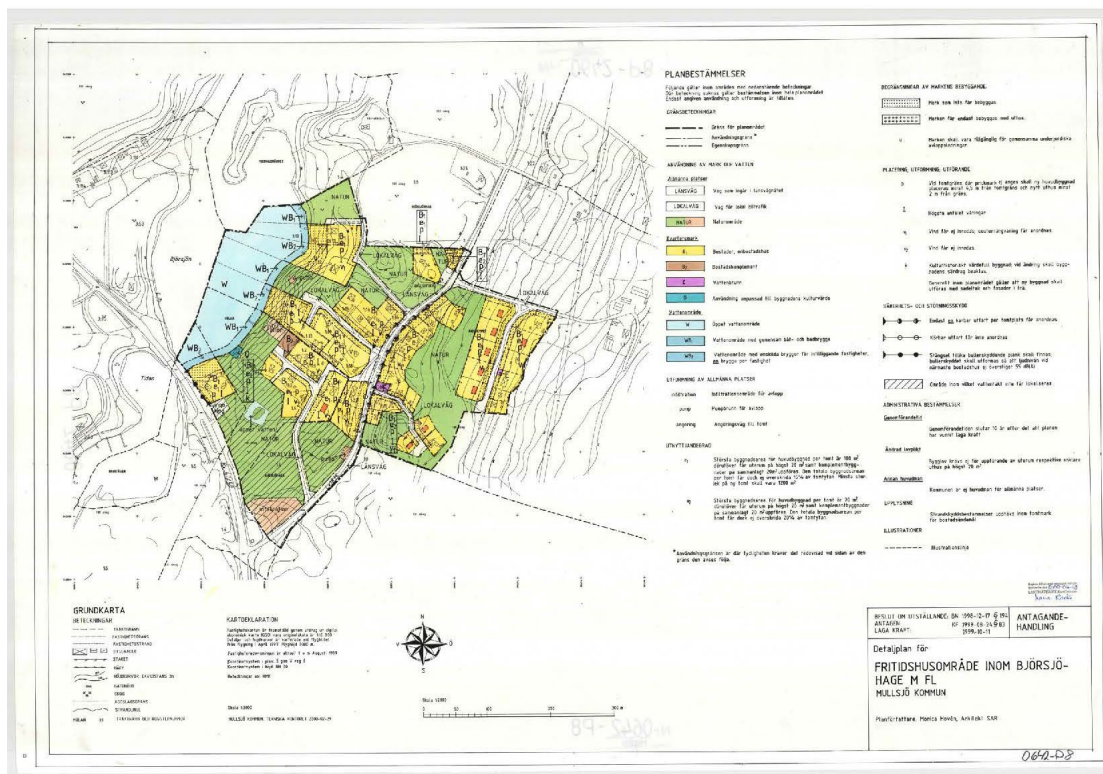
Den gällande detaljplanen Björsjöhage, fritidshusområde vann laga kraft 1999-10-11 med en genomförandetid på tio år som således har löpt ut.

Planens syfte är att ge förutsättningar för en VA-sanering, fastställa byggnadsåtgärder inom befintlig bebyggelse samt ge underlag för eventuell avstyckning av arrendetomter. I den gällande planen anges bestämmelser som till exempel naturmark, enplanshus och byggnadsarea på tomterna. Byggnadsarean per tomt är 100 kvm men den totala byggnadsarean per tomt, får inte överskrida 15% av tomtytan.

Trafikverket

Vägen 26/47 som är en ny 2–1 väg mellan Månseryd i Jönköpings kommun och Mullsjö blev klar 2019. Det för att öka framkomligheten, säkerheten och bidra till den regionala utvecklingen.

Väg 26/47 går genom Mullsjö kommun och är en betydelsefull väg för flera delar av Sverige, väg 26 sträcker sig mellan Halmstad, via Jönköping och Kristinehamn till Mora, och väg 47 mellan Oskarshamn och Trollhättan. Väg 26/47 används även som en pendlingsväg för sydöstra Skaraborg, Mullsjö och Jönköping. Trafikverket planerar vidare att bygga om vägen mellan Mullsjö och vidare norr ut till Slättäng med byggstart år 2025.



Detailplanekarta för gällande detaljplan (se bilaga för hela plandokumentet)

3. Planförslaget och dess förutsättningar

I det här kapitlet presenteras planförslaget och de förutsättningar som kan komma att påverkas av planförslaget på platsen.

Natur och kultur

Planförslaget att upphäva en del av naturmark samt öppet vatten i form av en damm, innebär att det finns en möjlighet till att naturmarken som finns i området bebyggs och dammen fylls igen. I området som är utpekad för att upphävas finns inga kända träd med ”höga naturvärden” och inte några kända hotade eller rödlistade arter.

Området är utpekad som ett riksintresse för naturvård. Det beror på att Tidån som ligger i närheten av området ingår i Stråkensjöarna - Bottnarydsfältet. Området innehåller isälvsavlagringar, vilket är unikt för södra Sverige. Det är vid stor vikt att ta hänsyn till riksintresset för tolkningen av inlandsisens avsmältning och Vättersänkan utveckling.

Markgrunden består av isälvsavlagringar, främst silt, grus och sand på morän eller berg. Grundvattenytan ligger högt inom de högt belägna delar av området men relativt djupt närmast sjön. Omgivningen i övrigt präglas av landsbygd men närhet till natur med blandad skog och vattendraget Tidån. Inom det utpekade området ligger även en damm och väster om området ligger går väg 26/47 som är en högt trafikerad väg. För att motverka buller och bevara landskapsbilden i området är det av stor vikt att naturen bevaras mellan området och vägen. Vid byggnation i området är det även väsentligt att låta sikten mot Tidån bevaras i största mån för att bevara landskapsbilden som finns i området.

De kulturvärden som finns i Björsjöhage ligger inom fastigheten Hulan 1:1 och är två byggnader. De bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde men påverkas inte av denna plan.

Bebyggelse

Förslaget från fastighetsägaren är att möjliggöra för tre till fyra tomter med bebyggelse i karaktär med omgivningen i området. Björsjöhage är ett fritidshusområde där majoriteten av bebyggelsen är från 80- och 90-talet men det finns även bebyggelse från tidigt 1990-tal och bebyggelse från senare 2000-tal. Karaktären av bebyggelsen i området är blandad med fritidshuskaraktär.

Gator och trafik

I det tänkta området tillkommer en ny väg för att ansluta till den nya bebyggelsen. Förslaget är att komma åt vägen från två håll för att minska trafiken på den befintliga gatan i området, samt att säkra upp för räddningsfordon. För att möjliggöra en ny väg för området kan det krävas strandskyddsdispens då den nuvarande anslutningen ligger inom strandskyddat område. Vägen 26/47 som är beläget i närheten, väster om området. I och med upphävandet av en del av detaljplanen kvarstår de befintliga trafikförhållandena på väg 26/47.

Buller

Det har gjorts en bullerutredning från Soundcon för området för att säkerställa bullret från väg 47/26. Utredningen och beräkningarna har utgått från trafikverkets trafikuppgifter från 2019:

ÅDT: 9600

Andel tung trafik: 21 %

Hastighet: 90 km/h

Bullerutredningen har undersökt bullret ur tre olika perspektiv, ljudnivå vid fasad, vid uteplatser, samt inomhus.

Resultatet vid fasad är att den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överskrider riktvärdet 60 decibel. Vid uteplatser bör inte ljudnivån överskrida 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. Den maximala ljudnivån i området visar på att de är låga och under 70 dBA men att utan byggnader som avskärmar ljudet från väg 26/47 är den ekvivalenta ljudnivån över riktvärdet 50 dBA. I utredningen har man undersökt hur bullerskärmar på två meter höga kan påverka bullret. I resultatet framgår det tydligt att riktvärdet 50 dBA går att uppfylla om uteplatser placeras i skydd av byggnad och att med lokala bullerskärmar i anslutning till uteplatser kan ännu större ytor uppfylla riktvärdet. Resultatet från ljudnivåerna inomhus bedöms uppfyllas med standardkonstruktion på ytterväggar och fönsterpartier. Slutsatsen är att skärmskydd kan behövas uppföras för att säkerställa bullernivåerna.

Teknisk försörjning

I området idag finns det en gemensam avloppslösning. Anläggningen utgörs av slamavskiljning fördelat på två brunnar, två fördelningsbrunnar samt två infiltrationsytor. Anläggningen ligger på fastigheten Hulan 1:1 och är belägen efter fastighetens norra gräns. Vid eventuell byggnation på Hulan 1:1 kan vatten- och avlopp hanteras genom att koppla på den befintliga anläggningen eller så krävs en ny gemensam anläggning

för vatten och avlopp för den nya bebyggelsen. Det krävs ingen dagvattenhantering för området.

Avfallshantering

Avfallshantering för eventuell ny bebyggelsen i området ska anordnas utifrån June Avfall och Miljö ABs avfallsplan 2019-2022. Det ska planeras och placeras på ett säkert sätt för de boende i området samt att det ska finnas utrymme eller anordningar för hantering av avfall som kan nyttjas av alla brukare av byggnaden.

4. Konsekvenser av detaljplanens genomförande

Detta kapitel tar upp positiva och negativa konsekvenser för vad som ett upphävande av del av detaljplan kan innebära. Kapitlet är indelat i tre kategorier, ekologiska, ekonomiska och sociala konsekvenser med en avslutande slutsats.

Miljökonsekvenser

Förenlighet med 3, 4 och 5 Kap miljöbalken

Planförslaget att upphäva en del av detaljplanen bedöms vara förenlig med det som står i 3,4 och 5 kap i miljöbalken om lämplig användning av mark- och vattenresurser.

Behovsbedömning

Den behovsbedömning som har gjorts (se bilaga) redovisar att det inte finns någon betydande miljöpåverkan av förslaget och därmed behövs ingen miljökonsekvensanalys göras.

Sveriges miljömål

Sveriges 17 miljömål bedöms inte påverkas negativt av planförslagets genomförande.

Dagvatten

Upphävandet av del av detaljplanen påverkar inte dagvattnet i området och dagvattenhantering kommer därför inte anläggas i området i samband med ny exploatering.

Naturmark

Ett upphävande av del av gällande detaljplan innebär en mindre andel naturmark inom fastigheten och i den gällande detaljplanen. En minskning av naturmark kan anses som en negativ konsekvens av området för både rekreation och växter och arter som lever i området. Dock upphävs en mindre del av hela den naturmark som finns i området och som kommer fortsätta gälla i den gällande detaljplanen.

Sociala konsekvenser

Förtätning

Möjligheten att förtäta Björsjöhages fritidshusområde är en positiv social konsekvens för både området i sig och Broholm och Björsjöhage i stort. Kommunen ser potential och utvecklingsmöjligheter i att denna del av kommunen utvecklas. En befolkningsökning runt Broholm skulle på sikt kunna innebära exempelvis bättre och fler hållbara transporter.

Rekreation

Idag är området en större gräsmatta som kan användas till rekreation men med en exploatering på fastigheten skulle det innebära att denna möjlighet försvinner. Detta kan vara en negativ konsekvens av området men det finns stora grönområden (naturmark) som bevaras i den gällande detaljplanen. Samt att ytan inte används idag av de som bor i området eller av resterande allmänhet.

Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för kommunen

Det finns inga konsekvenser för kommunen i och med en upphävning av del av detaljplan.

Konsekvenser för den berörda fastigheten

Konsekvenser för den berörda fastighetsägaren är att det kommer finnas möjlighet att stycka av fastigheten till tomter som går att sälja. Vid en förtätning i området kommer en ny väg tillkomma. Fastighetsägaren har enskilt huvudmannaskap och kommer ta hand om driften av vägen.

Slutsats

De konsekvenser som kan uppstå med att en del av naturmark samt öppet vatten upphävs i detaljplanen och att det finns möjlighet för byggnation i området kommer inte att påverka miljön och sociala konsekvenserna negativt. Utifrån den behovsbedömningen kommer inte en miljöbedömning behövas göras.



Fotografi från Björsjöhage

5. Detaljplanens genomförande

Det här kapitlet avser att redovisa de organisatoriska, ekonomiska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att detaljplanens genomförande ska gå till på ett samordnat och målsenligt sätt. Kapitlet har ingen rättslig verkan utan fungera som en vägledning vid genomförandet av detaljplanen.

Planförfarande

När en detaljplan ska tas fram, ändras eller upphävas finns det olika förfarande som kan användas.

Tillvägagångssättet beror på bland annat vilka intressen som finns i området, om de är allmänna eller/och enskilda. Planen kommer att handläggas med ett enkelt standardförfarande. Ett enkelt standardförfarande innebär att ett förslag till upphävande tas fram och skickas ut på samråd. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse och om inga synpunkter har kommit in som kräver att större ändringar görs i planen, kan planen gå vidare till antagande och sedan laga kraft.

För att upphävande planen med ett förenklat förfarande måste ett antal förutsättningar vara uppfyllda:

- Genomförande tiden har gått ut för detaljplanen
- Planen ska vara förenlig med översiktsplanen samt Länsstyrelsens granskningsyttrande
- Planen kan inte antas medföra betydande miljöpåverkan
- Inte är av betydande intresse för allmänheten

Samråd

Planförslaget tas fram av planhandläggare i samarbete med andra enheter i kommunen. När planförslaget är färdigt tar byggnadsnämnden beslut om planförslaget är färdigt för att gå ut och samråda med medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får möjlighet att lämna in yttrande på förslaget. Samrådet bedöms ske i september 2020 och hålla på två veckor.

Granskning

Då kriterierna för förenklat förfarande är uppfyllda, kommer ingen granskning att ske.

Antagande

När det slutliga planförslaget är färdigt ska kommunfullmäktige besluta för antagande.

Eventuellt överklagande

Eventuella överklaganden ska inom 3 veckor och skickas till den instans som tagit beslutet om antagande. I detta fall kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om planen inte överklagas vinner planen laga kraft, detta sker tidigast tre veckor efter antagandet.



Tidsplan

Planarbetet startade juni 2020 och bedöms vara ute på samråd under september. planhandlingarna bedöms upphävas och vinna laga kraft tidigast november 2020.

Uppdrag om planläggning	juni 2020
Samråd	september 2020
Antagande i KF	december 2020
Laga kraft	januari 2021

Administrativa bestämmelser

Genomförande tid

För den gällande detaljplanen som gäller i området gick genomförandetiden ut 2009-10-11, och har därför ingen påverkan på genomförandetiden. Det innebär att den kan upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Upphävandet träder i kraft den dagen planen vinner laga kraft.

Planavgift

Planavtal har tecknats mellan Mullsjö kommun och fastighetsägaren och planavgift för upphävandet tas ut i enlighet med detta avtal.

Organiskatoriska bestämmelser

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmän platsmark är enskilt och fastighetsägaren kommer vara huvudman.

Fastighetsrättsliga frågor

planen medför inga tvingande konsekvenser ur fastighetsrättsliga synpunkt.

Ekonomiska frågor

Planens genomförande innebär kostnader för Mullsjö kommun i den demokratiska processen. Utredningar och planavgiften bekostas av fastighetsägaren.

Ersättning

Fastighetsägaren kan ha rätt till ersättning när en detaljplan upphävs om gällande detaljplanens genomförandetid inte har utgått. Det beror på till exempel marknadsvärdesminskning eller andra ekonomiska skador som fastighetsägaren kan drabbas av. I detta fall har genomförandetiden gått ut och fastighetsägaren har därför inte rätt till ersättning.