



**Mullsjö**  
Kommun

# Antagandehandling

Standardförfarande  
Diarienummer 2021/2009



Detaljplan för del av Bosebygd 1:3

MULLSJÖ TÄTORT, 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 planförslagets innebörd. 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 och volymbilder är från Metria.

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.

### Planhandlingar

Planhandlingarna utgörs av denna planbeskrivning med tillhörande plankarta, behovsbedömning och fastighetsförteckning med tillhörande karta.

### Medverkande

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:  
**Ofelia Singfjord**, planarkitekt och planförfattare  
**Cajsa Palmqvist**, planarkitekt  
**Lina Hellegren**, plan- och byggchef.

Beslut om antagande 2022-01-25

Lagakraft datum 2022-02-23

# Innehåll

Förord .....	2
Inledning.....	4
Tidigare ställningstagande .....	5
Förutsättningar.....	6
Planförslaget och förklaring av planbestämmelser .....	8
Genomförande.....	9

## Inledning

*I det här kapitlet förklaras bland annat bakgrund, syfte och plandata för området för en ny detaljplan.*

### Planuppdrag

Kommunstyrelsen gav byggnadsnämnden 2021-01-18 uppdrag att utreda möjligheten att upprätta en ny detaljplan för del av Bosebygd 1:3.

### Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra för bebyggelse på den parkmark som finns där idag. Mullsjö kommun behöver förtäta i tätorten och ser möjlighet i detta område. Vid en ny detaljplan skapas möjligheten till sju nya villatomter i området.

### Bakgrund

Planområdet utgör cirka 7500 kvadratmeter grönyta och gång- och cykelväg. Gällande detaljplaner från 70-talet avser natur och odlingsmark som idag används som yta för lek. Vegetationen i området består främst av gräsmatta, tall, björk och rönn. Planområdet är idag en öppen yta i den befintliga villabebyggelsen.

### Behov av miljöbedömning

Kommunen har gjort en miljöbedömning för att undersöka behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning, se bilaga. Ett genomförande av planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap 11 §. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

### Genomförande

Detaljplanens planprocess handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900. Detaljplanens genomförandetid är 10 år.

### Plandata

#### **Avgränsning, läge och markägoförhållanden**

Planområdet som är utpekad är cirka 7500 kvadratmeter och omfattar en del av fastigheten Bosebygd 1:3 som ägs av Mullsjö kommun. Planområdet är beläget i området vid ”trädgatorna” som ligger nordväst om stationsområdet i Mullsjö tätort. Planområdet avgränsas av Aspgratan i norr och Algatan i söder.



*Orienteringsbilder. Planområdets geografiska läge i Mullsjö tätort.*



## 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 översiktsplanen 2017 är hela centrala Mullsjö tätort utpekad som utvecklingsområde. Det betyder att denna detaljplan överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Området är dock inte utpekad specifikt i översiktsplanen. Mullsjö kommun har ingen grönstrukturplan och området som grönområde är inte pekats ut i översiktsplanen som skyddsvärd. I kommunens översiktsplan beskrivs även förtätning som något positivt för kommunen både ur en social, miljömässigt och ekonomisk synvinkel. Kommunen vill även prioritera ny bebyggelse runt 1 km från stationen för att planera för att invånarna ska kunna välja hållbara färdmedel i samband med till exempel pendling till skola och jobb.

### Tidigare detaljplaner

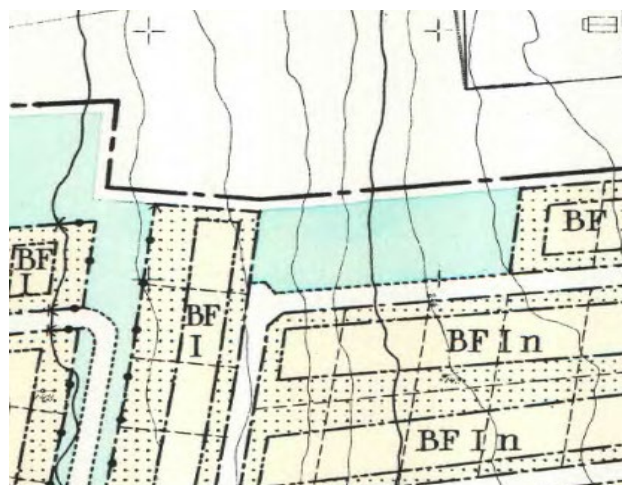
Planområdet är uppdelad i två planer. Detaljplan 1 som utgör den norra delen av planområdet vann laga kraft 1972 och Detaljplan 2 som utgör södra delen av planområdet vann laga kraft 1973.

Detaljplan 1 har aktsnummer 16-NYK-700 och vann laga kraft 1972 och detaljplan 2 har aktsnummer 16-NYK-740 och vann laga kraft 1973.

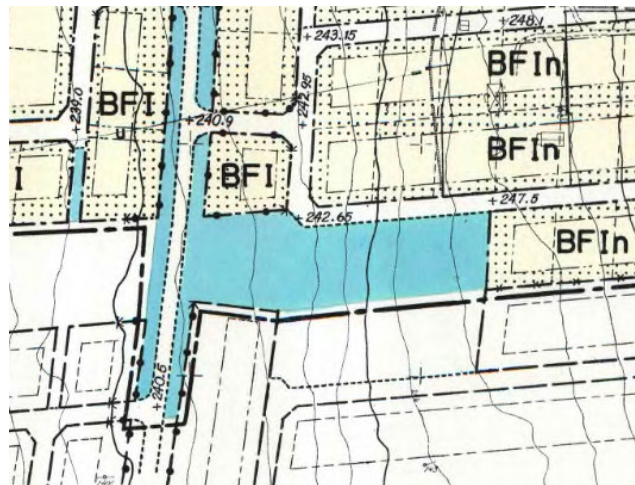
I de båda detaljplanerna tilläts parkmark och plantering inom det planområde som avses i denna detaljplan. Parkmarkens syfte i de båda planerna är att planera i enlighet med den dåvarande översiktliga planeringen intentioner att planera för större sammanhängande grönområden för rekreation.

Genomförandetiden har gått ut i de båda planerna.

### Övriga kommunala beslut



Detaljplan 1



### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

## Förutsättningar

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

### Natur

#### Mark och vegetation

Idag är planområdet planerat för natur och odlingsmark och fungerar som ett grönsläpp i villaområdet. Inom planområdet finns en del tall och björk som tillför både sociala och biologiska värden. Under framtagandet av planförslaget har kommunen undersökt dokument från kommunen, artportalen och länsstyrelsens webb-GIS för att inspektera om några hotade arter eller särskilt skyddsvärda träd finns i området, inga sådana har påträffats. Kommunen har dock en ej antagen grönplan i vilken inventering av skyddsvärda träd gjorts, däribland tallar med pansarbark. Detta återfinns i området men är inte utpekade i inventeringen. Större barr- och lövträd öster om gång- och cykelvägen har dock mätts in i samband med granskningsförslaget. Vidare har ingen naturinventering gjorts för planområdet.

#### Geologiska förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska Undersökningar (SGU) visar på att planområdet består av sandig morän.



Morän, sand

Jordarter enligt SGU:s webbkarta

Inga geotekniska undersökningar har gjorts på platsen.

Detaljplaneförslaget som den här planbeskrivningen avser, anses inte påverka miljömålet på ett negativt sätt.

### Bebyggelse

#### Stadsbilden

Planområdet gränsar till ett villaområde som planerades under 70-talet med cirka 200 villor i samma tidsepok. På östra sidan av planområdet, cirka 100–150 meter ifrån planområdet ligger ett större grönområde med både en stor fotbollsplan, lekplats och förskola.

#### Planområdet

Idag är planområdet en grönyta som används som ett grönsläpp och en del som fotbollsplan. Genom området finns även en gång- och cykelväg.

Planförslaget föreslår förtätning i området och möjliggör för sju villatomter, med en nockhöjd på 5 respektive 8 meter. Bebyggelsen planeras följa befintlig struktur i enlighet med de villatomter som finns i området.

### Service

#### Offentlig service

Planområdet är beläget centralt i Mullsjö tätort och har närhet till bland annat förskola, skola och annan offentlig service.

#### Kommersiell service

Planområdet är beläget centralt i Mullsjö tätort och har närhet till bland affärer och annan kommersiell service.

### Infrastruktur

## PLANBESKRIVNING, DETALJPLAN BOSEBYGD 1:3 MULLSJÖ TÄTORT, MULLSJÖ KOMMUN

### Gata och utfart

För ny bebyggelse i området krävs inga nya gator då området ligger mellan Asp- och Algatan. Dessa gator kommer att vara de gator som tomterna ansluts till. Utfartsförbud regleras i planen för att skydda parkområdet och gång- och cykelvägen.

### Gång- och cykelvägar

I området idag finns en asfalterad gång- och cykelväg mellan Asp- och Algatan.

Gångvägarna från planområdet till skolan är trygga och planerade för att vara säkra för barn och unga att röra sig på.

Från området är de bra gång- och cykelvägar till Mullsjö station och centrum med en resväg på cirka 1 km.

### Kollektivtrafik och pendling

Cirka 400 meter från planområdet ligger en busshållplats. Området ligger även med gångavstånd till tågstationen i Mullsjö med anknytning till Jönköping, Nässjö, Falköping, Skövde och Göteborg.

Väster om Mullsjö tätort finns sedan 2019 en ny 2–1 väg som har möjliggjort snabbare pendling till Jönköping.

### Parkering

Parkering till ny bebyggelse i området kommer att möjliggöras på varje enskild tomt.

### Rekreation och lek

Vid en exploatering av planområdet kommer merparten av grönområdet tas i anspråk vilket har använts som bland annat fotbollsplan. Det finns mycket gröna värden i närområdet, varav ett större grönområde med motsvarande kvaliteter inom 300 meter, vilket i enlighet med Boverkets rekommendationer anses vara god tillgänglighet.

Kommunen planerar plantering av nya träd vid gång- och cykelvägen för att främja sociala och ekologiska värden.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Den planerade bebyggelsen ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

#### Energi, el, tele, fiber

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

finns kapacitet och möjlighet för att försörja den tillkommande byggnationen. Vattenfall har gjort bedömningen att tilltänkt exploateringsområde troligtvis kan strömförsörjas från befintliga kabelskåp.

Telia ansvarar för utbyggnad av tele- och fibernätet i Mullsjö. Fiberutbyggnad pågår i Mullsjö och möjlighet finns att koppla på de tillkommande bostäderna.

### Fjärrvärme

Fjärrvärme finns inte utbyggt i området. Byggnaderna ska vara utformade så att man klarar kravet på energiförbrukning enligt Boverkets byggregler. Uppvärmning kommer troligtvis att ske genom enskilda uppvärmningssystem.

### Översvämningsrisk och dagvatten

I den översvämningskartering som har gjorts för Mullsjö tätort visar inget på att planområdet är utsatt för översvämningsrisker.

Det finns viss dagvattenproblematik i området som har sin bas högre upp i öster, vilket har en generell negativ inverkan på området. Kommunen är medvetna om denna problematik och kommer föra frågan vidare i syfte att finna en lämplig åtgärd.

Inom området kommer krav ställas på lokalt omhändertagande av dagvatten med breddning mot kommunala anslutningar. Detta kommer hanteras i senare skede. Av detta skäl bedöms det inte behövas en utredning. Mullsjö kommun bedömer att ytterligare byggnation inte kommer öka problematiken i området.

### Avfallshantering

Avfallshanteringen i området idag sköts av June Avfall & Miljö. Inga nya vägar tillkommer i detaljplaneförslaget och kräver därför ingen planering för eventuella sopbilar och vändplatser. Avfallshanteringen kommer att hanteras enskilt till varje tomt.

### Störningar

#### Buller

I området avsett för förtätning finns inga trafikleder med tung trafik, det finns inte heller industri eller motsvarande med stor risk för buller i direkt anslutning. Närmast väg som klassas som större än lokalgata är Bosebyleden. Mellan Bosebyleden och området finns emellertid gott om bebyggelse och vegetation som dämpar potentiellt buller. I området bedöms bullerrisken vara låg. Bedömningen är fortsatt att tillkomst av sju villatomter på området inte kommer generera en bullerökning av den omfattningen att en utredning krävs.

## Radon

Enligt SGIs karttjänst bedöms radonhalterna inte vara höga i området. Det kommer också ställas krav på radonsäkert byggande i samband med ny bebyggelse.

## Planförslaget och förklaring av planbestämmelser

*Planförslagets syfte är att förtäta det befintliga villaområdet i nordvästra Mullsjö tätort. I det här kapitlet förklaras planbestämmelserna som anges på plankartan för att underlätta förståelsen av den. Nedan listas användnings- och egenskapsbestämmelserna och förklaras för hur de ska tolkas. För att läsa mer djupgående om varje bestämmelse hänvisas till Boverkets hemsida om planbestämmelser för detaljplan.*

## Planbestämmelser på plankartan

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	
Allmän plats	
GCVÄG	Gång- och cykelväg
GATA	Gata
NATUR	Natur
PARK	Park
Kvartersmark	
B	Bostäder
EGENSKAPSBESTÄMMELSER	
Placering	
p	Garage får placeras 2 meter från fastighetsgräns
Andrad lovplikt	
a <sub>1</sub>	Marklov krävs för fällning av träd
Begränsning av markens utnyttjande	
	Marken får inte förses med byggnad
Utnyttjandegrad	
e <sub>1</sub>	På tomt med friliggande hus är största byggnadsarea 25 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet
Höjd på byggnadsverk	
h <sub>1</sub>	Högsta nockhöjd är 8 meter
h <sub>2</sub>	Högsta nockhöjd är 5 meter
Markens anordnande och vegetation	
n	Schaktning och anläggning får ej påverka trädet inklusive dess rotsystem
Stängsel och utfart	
β	Utfartsförbud

## Förklaring av planbestämmelserna

### Gång- och cykel

Inom planområdet finns en befintlig gång- och cykelväg som i denna plan planläggs vilket inte de tidigare gällande detaljplanerna inte har gjort. Gång- och cykelväg möjliggör för en säker väg för gång och cykeltrafikanter och som hindrar bilister att köra igenom området.

## GATA

Runt planområdet finns en befintlig gatustruktur som kan anslutas till planområdet. För att möjliggöra för en anslutning till tomten i västra delen av planområdet reglerar planen en anslutning till den tomten med planbestämmelsen GATA.

## NATUR

I plankartan föreslås ett naturområde för att öppna upp området något. För naturområdet gäller kommunalt huvudmannaskap. Naturmark innebär att området är ett friväxande grönområde som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll.

## PARK

I området planeras även ett parkstråk som är cirka 8 meter brett, beläget mellan gång- och cykelvägen och de planerade tomterna. Parkmarken är kommunal mark och kommer att skötas av kommunen.

## Bostäder

Planens huvudsakliga användning är B, bostäder. Syftet är att möta efterfrågan på tätortsnära tomter samt att möjliggöra för förtätning i tätorten.

## Marken får inte förses med byggnad

Prickmarken i planen syftar till att säkerställa byggnadsfritt avstånd mot både Asp- och Algatan.

## h

Nockhöjden reglerar byggnadens höjd. För att följa den befintliga byggnadsstrukturen i området samt höjdskillnaderna inom planområdet föreslås att nockhöjden på de två fastigheterna som ligger längst öster ut till maximalt 5 meter (h<sub>2</sub>) och resten av bebyggelsen regleras till maximalt 8 meter (h<sub>1</sub>).

## e<sub>1</sub>

Planen reglerar byggnadernas omfattning med 25% av fastighetsarean. Byggrätten är anpassad till omkringliggande bebyggelse.

## P<sub>1</sub>

Bestämmelsen möjliggör att garage får placeras 2 meter från fastighetsgräns.

## Utfartsförbud

I planen finns utfartsförbud ut mot gång- och cykelvägen, det utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv.

## a<sub>1</sub>

I planen regleras vissa av träden med bestämmelsen a<sub>1</sub>. Bestämmelsen betyder att det krävs marklov för fällning av dessa.



**n<sub>1</sub>**

Bestämmelsen n<sub>1</sub> reglerar att vissa av träden och dess rotsystem i området inte får påverkas vid schaktning och anläggning.

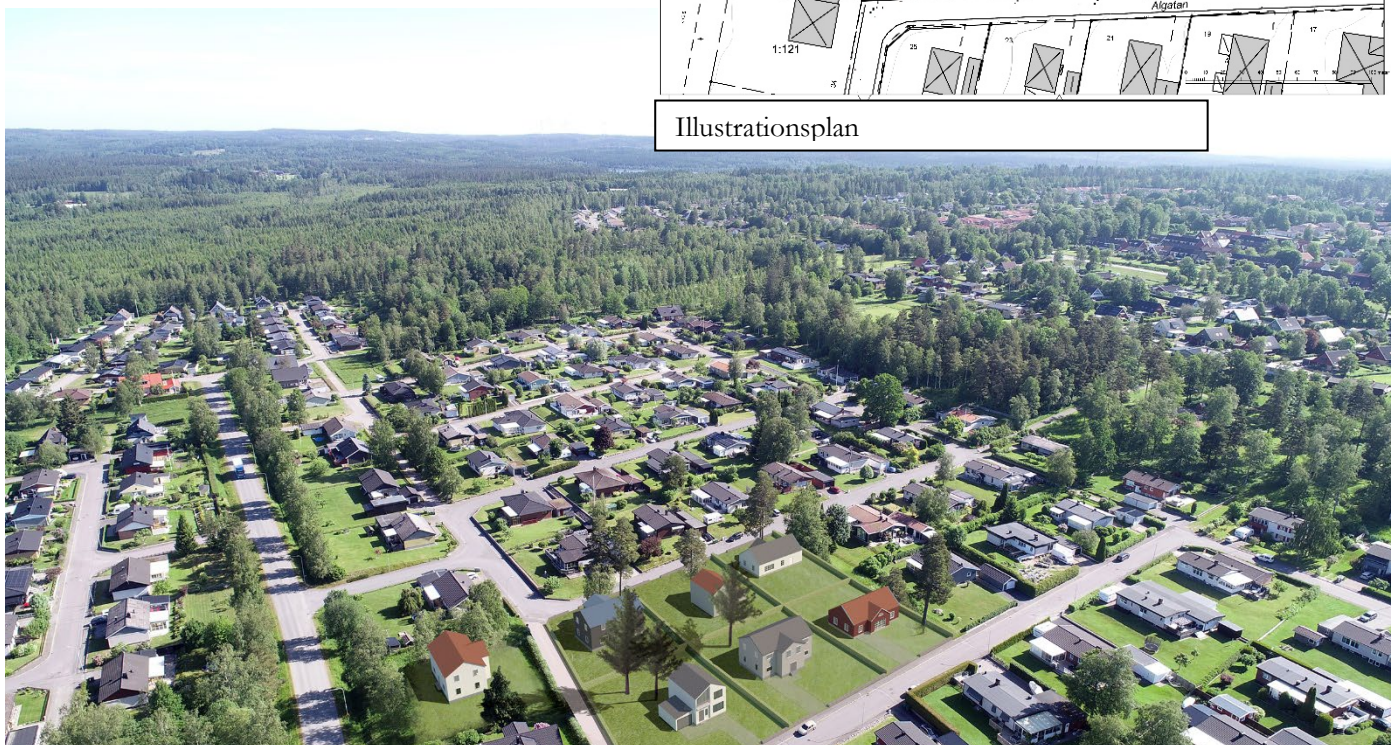
## Illustrationsbilder

Illustrationsplanen exemplifierar möjlig utformning på området som med planförslaget kan bebyggas med 7 villatomter, tillhörande garage och grönyta.

Volymbild 1–3 exemplifierar hur området kan bebyggas. Volymerna ger en känsla för områdets helhet med bebyggelsehöjd och karaktär.



Illustrationsplan



Volymbild 1 – Bild tagen från sydväst



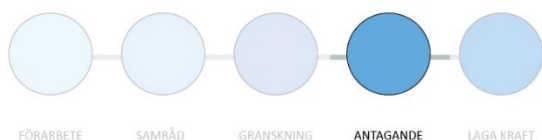
Volymbild 2 – Bild tagen från öst

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Planförfarande

Planarbete sker med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen SFS 2010:900



I förarbetet tas en plankarta och planbeskrivning fram. I samrådet har medborgarna möjlighet att ge synpunkter på det förslag som har tagits fram. Efter samrådstiden är slut har kommunen möjlighet att göra ändringar i förslaget efter de synpunkter som har kommit in för att sedan ställa ut det ändrade förslaget på granskning. Efter granskningstiden ska kommunfullmäktige anta planen. När planen är antagen har de som lämnat in synpunkter senast under granskningstiden och som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda rätt att överklaga beslutet.

#### Tidplan

Uppskattad tidsplan men kan ändras beroende på händelseutvecklingen.

Planuppdrag	Januari 2021
Samråd	April 2021
Granskning	September 2021
Antagande	Januari 2021
Laga kraft	Februari 2021

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet.

#### Fastighetsrättsliga frågor

##### Fastighetsbildning

Fastighetensgränser ska regleras utifrån den nya detaljplanen.

#### Ekonomiska frågor

##### Avgifter

Planläggning bekostas via planavgift i samband med bygglovsavgiften. Åtgärder för att genomföra planen bekostas av exploatör/fastighetsägare. Om det är aktuellt med ledningsrätter, flytt av ledningar, ombyggnad av ledningar och anläggningar ska exploatören stå för denna kostnad. Exploatören står även för kostnad för fastighetsbildning.

Anslutningsavgifter för vatten, avlopp, el och fiber kommer tas ut enligt gällande taxa.

#### Tekniska frågor

##### Utredningar

Inga utredningar har gjorts i arbetet med att ta fram planhandlingarna

##### Administrativa frågor

Ansvarig för detta planarbete är samhällsbyggnadsavdelningen/plan- och byggenheten under byggnadsnämnden. Ansvarig planarkitekt är Ofelia Singfjord. Inför uppstarten med att ta fram samrådshandlingar bjöds bland annat Tekniska kontoret, Vattenfall, June Avfall, Memab och Miljöförvaltningen in till ett uppstartsmöte.

Plan- och byggenheten

Ofelia Singfjord  
*Planarkitekt*