

Samrådsredogörelse

Planförfarandet

Förslaget om ny detaljplan ”Detaljplan för del av Havstenschult 1:1 med flera” har under 2023 tagits fram med standardförfarande enligt PBL 2010:900. Förslaget ställdes ut på samråd under fyra veckor, mellan 28 april 2023 – 25 maj 2023. Berörda förvaltningar inom kommunen, statliga verk, länsstyrelsen samt berörda sakägare och andra med väsentligt intresse av planen har underrättats och getts tillfälle att yttra sig under samrådstiden.

I denna samrådsredogörelse redovisas de yttrande som inkommit under samrådstiden. Samtliga yttranden framförs och kommenteras.

Under samrådstiden har följande skrivelser inkommit

| | |
|--|---------------|
| June Avfall & Miljö AB (2023-05-02) | Synpunkt |
| Fastighetsägare 1 (2023-05-03) | Synpunkt |
| TeliaSonera Skanova Access AB (2023-05-04) | Ingen erinran |
| Polisregion Öst (2023-05-12) | Ingen erinran |
| Barn- och utbildningsnämnden (2023-05-15) | Synpunkt |
| Räddningstjänsten (2023-05-15) | Ingen erinran |
| Kommunstyrelsen (2023-05-16) | Ingen erinran |
| Trafikverket (2023-05-16) | Ingen erinran |
| Vattenfall Eldistribution AB (2023-05-17) | Synpunkt |
| Fastighetsägare 2 (2023-05-17) | Synpunkt |
| Tekniska nämnden (2023-05-19) | Ingen erinran |
| Socialnämndens arbetsutskott (2023-05-23) | Ingen erinran |
| Lantmäteriet (2023-05-24) | Synpunkt |
| Kultur- och fritidsnämnden (2023-05-24) | Ingen erinran |
| Fastighetsägare 3 (2023-05-24) | Synpunkt |
| Miljönämnden (2023-05-29) | Synpunkt |
| Länsstyrelsen (2023-06-02) | Synpunkt |

June Avfall & Miljö AB

Av planbeskrivningen går det översiktligt att utläsa hur avfallshanteringen ska ordnas inom detaljplaneområdet (sid. 27). Under denna beskrivning vill June Avfall & Miljö att hela vårt bolagsnamn, June Avfall & Miljö, skrivs ut.

Det stämmer att June Avfall & Miljö ansvarar för insamling av rest- och matavfall. Bolaget vill förtydliga att från och med 1 januari 2024 är det dessutom bara kommunen eller den som kommunen anlitar som får utföra insamlingen av förpackningar. Detta eftersom regeringen har beslutat om en ny förordning (2022:1274) om producentansvar för förpackningar. De nya reglerna innebär att:

- Kommunerna får från och med 1 januari 2024 ansvaret för insamling av förpackningsavfall från hushåll samt verksamheter som har avfallshandling som är samlokaliserad med hushåll (som anmält att verksamheten vill ha kommunal insamling).
- Från 1 januari 2027 ska fastighetsnära insamling vara införd för alla hushåll (villor, flerbostadshus, fritidshus) samt verksamheter som har avfallshandling som är samlokaliserad med hushåll.
- De vanligast förekommande förpackningsslagen av papper, plast, metall och glas ska samlas in fastighetsnära (från 2027) eller via återvinningsstationer (tillåtet 2024–2026).
- Från den 1 januari 2026 ska kommunerna samla in förpackningsavfall vid populära platser (torg och parker) samt på andra populära platser där det uppkommer betydande mängder sådant avfall och kommunen har renhållningsansvar enligt 2 § lagen gaturenhållning och skyltning.

De nya reglerna innebär att detaljplaner och bygglov behöver hantera frågan om fastighetsnära insamling och insamling från populära platser, och se till så att ytor finns avsatta för ändamålet. Flerbostadshus som inte har fastighetsnära insamling av förpackningar idag behöver planera för färdiga avfallsutrymmen senast 1 januari 2027.

Idag erbjuds villaägare fastighetsnära insamling av åtta fraktioner (matavfall, restavfall, färgade och ofärgade glasförpackningar, returpapper och plast-, pappers- och metallförpackningar) genom abonnemanget fastighetsnära insamling, FNI. Inom kort kommer FNI vara det enda abonnemanget som erbjuds eftersom fastighetsnära insamling ska vara införd senast 1 januari 2027. Insamling av förpackningsavfall från flerbostadshus sköts idag helt och hållet av privata entreprenörer. Från den 1 januari 2024 får insamling av förpackningsavfall från flerbostadshus endast utföras av någon av våra auktoriserade entreprenörer.

I övrigt finns anvisningar gällande avfallshandling i June Avfall & Miljös avfallsföreskrifter och i Avfall Sveriges ”Handbok för avfallsutrymmen – riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation”.

Svar:

Bolagsnamnet har korrigerats i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen kompletteras med information om att fastighetsnära insamling ska ske på kvartersmark och att fastighetsägaren ansvarar för att plats avsätts för detta vid bostadsbebyggelse.

Den föreslagna parken inom detaljplanen bedöms ej vara en populär plats av sådan karaktär som kräver insamling av förpackningsavfall.

Fastighetsägare 1

Då det enligt planen ska kunna byggas hus med 9 meter nockhöjd precis intill vårt nybyggda med betydligt lägre höjd och där vi under processen fick göra flera ändringar för att klara höjden känns detta inte helt ok. Att stirra genom våra relativt stora fönster åt norr rakt in i en husvägg som skymmer all form av utsikt känns heller inte så lockande. Detta vi hörde under vår process var att villor skulle byggas på den delen och inget om tvåvåningshus eller liknande. Jag hoppas att samtliga inblandade tar sitt förnuft till fånga och stoppar detta oerhört korkade förslag. Vi kommer ligga inklämda bland höga hus som det enda huset på den sidan av både Tussilagogatan vilket i mina ögon känns helt fel och bara konstigt. Förslagsvis att man låter de tomterna närmast John Bauers väg vara ”lägre”.

Svar:

Planförslaget har ändrats så att fastigheterna 1:240, 1:241 och 1:242 regleras med en byggnadshöjd på 3,5 meter i stället för en nockhöjd på 9 meter.

Den föreslagna ändringen av höjdsättningen bidrar med en enhetlig utformning och tydligare karaktär inom planområdet då fastigheterna 1:240, 1:241 och 1:242 får samma höjdsättning som 1:243, där bostadsbebyggelse redan har uppförts. Genom att hålla bebyggelsen närmst John Bauers väg lägre än bebyggelsen som är placerad centralt i planområdet skapas bättre siktlinjer från John Bauers väg. Bestämmelse om en största takvinkel på 27 grader kompletteras även till dessa fastigheter för att möjliggöra en enhetlig utformning mot John Bauers väg.

För resterande fastigheter föreslås höjdsättningen fortsatt regleras enligt samrådsförslaget eftersom planområdet bedöms tåla grupphusbebyggelse och villabebyggelse i två våningar.

Barn- och utbildningsnämnden

Barn- och utbildningsnämnden vill skicka med att byggnadsnämnden tar höjd för den eventuella inflyttningen av barn i området som kan komma med exploateringen av bostäder. Det måste finns möjlighet att utöka förskole- och skolverksamhet i området om behov skulle uppstå.

Svar:

Kommentaren är noterad och arbetet med att utreda lämpliga platser för nya förskole- och skolverksamheter sker fortlöpande. Den bedömda inflyttningen av barn som följer en utbyggnad av planområdet vägs in i utredningen av lämpliga placeringar av nya förskole- och skolverksamheter. Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang kring detta under rubriken ”Service”.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område för rubricerat ärende i form av 11 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan samt 0,4 kV markkabel, blå streckad linje och transformatorstationer, svart och röd ruta. Elnätanläggningarnas placering i kartan är ungefärliga.

Svar:

Kommentaren är noterad.

Fastighetsägare 2

En synpunkt angående den nya detaljplanen på Havstenshult är angående planering av en lekpark. Då det fanns en tanke om att bygga en lekplats på den föregående detaljplanen känns det tråkigt att det inte är prioriterat denna gång. Då vi precis byggt hus på första gatan och precis fått barn hade en lekplats uppskattats väldigt mycket. Tänker och hoppas att fler barnfamiljer ska flytta hit och att en lekplats då känns självklart i ett nybyggt bostadsområde. Exempelvis något i stil med den nya lekplatsen som byggts vid kärleksudden med gungor, rutschkana, sandlåda osv. Hade även varit fint med lite parkbänkar/sittplatser där omkring.

Svar:

I den befintliga detaljplanen stämmer det att en yta för lek har placerats ut på plankartan inom naturmarken. Lekplats inryms i de flesta fall inte inom användningen natur eftersom naturmark inte bör innehålla funktioner som kräver någon kontinuerlig eller omfattande skötsel. I

planförslaget har ytan istället reglerats med parkmark för att säkerställa att en parkyta som sköts kontinuerligt anläggs inom planområdet.

Komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen park. Som komplement räknas bland annat lekplatser och parkbänkar. Dessa komplement ingår i användningen oavsett om de regleras med egenskapsbestämmelser i detaljplanen eller inte. Placeringen av en lekplats kan regleras med egenskapsbestämmelser om det är viktigt för planens syfte att den placeras inom en viss del av parkområdet eller om det kan antas uppstå störningar för grannar. Det bedöms inte vara av särskild vikt att peka ut exakt placering av en lekplats inom parkmarken i denna detaljplan.

Mullsjö kommun arbetar med en översyn av kommunens lekplatser för att kunna fatta ett inriktningsbeslut gällande hur de kommunala lekplatserna ska vara placerade och utformade. Detta innebär att Mullsjö kommun i dagsläget inte kan säkerställa om placeringen av en lekplats kommer vara inom planområdet eller i detaljplanens närområde. Synpunkter om utformning av parkområdet förs vidare till gata- och parkenheten.

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras:

Väg till e-område

I planförslaget finns två stycken E -områden för transformatiostation utlagda. Dessa områden är omgivna av allmän plats Park respektive Natur. Genomförandet av dessa områden kan ske på flera olika sätt, t.ex. genom avstyckning av E-området. Vid en avstyckning behöver en ny fastighet tillförsäkras rätt till väg. Enskild rätt till väg är inte möjlig att bilda över allmän plats vilket medför att en avstyckning av dessa områden kanske inte går att genomföra. Lantmäteriet rekommenderar att det redovisas hur det är tänkt att väg till dessa områden ska tas. I det fall som tanken är att ägaren av transformatorstationerna ska ha möjlighet till avstyckning bör detta framgå av de fastighetsrättsliga konsekvenserna samt rätten till väg lösas i detaljplanen.

Ange genomförandetiden i antal år i stället

Genomförandetiden bör i anges i antal år i stället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförande tiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och
- omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

Delar av planen som skulle kunna förbättras: *(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)*

Egenskapsbestämmelse P2

Lantmäteriet vill informera om att uttrycket ”bygglovsbefriade åtgärder” i denna planbestämmelse kan leda till att bestämmelsen blir svårtolkad. Gäller det alla typer av åtgärder som inte kräver bygglov, exempelvis staket? Är tanken att reglera sådana byggnader som får uppföras trots planbestämmelserna, exempelvis friggebod? För att bestämmelsen ska vara tydlig kan den med fördel förtydligas.

Svar:

Väg till e-område

Avstyckning kommer inte ske för e-områdena. Transformatorstationerna är befintliga och markupplåtelseavtal har tecknats med Vattenfall Eldistribution AB för transformatorstationerna. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om transformatorstationerna.

Ange genomförandetiden i antal år i stället

Kommentaren om genomförandetid är noterad och åtgärdad.

Egenskapsbestämmelse P₂

Formuleringen bygglovsbefriade **åtgärder** har ändrats till bygglovsbefriade **byggnader** för att tydliggöra bestämmelsen. Enligt PBL 1kap. 4§ är en byggnad ”en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den”. Bestämmelsen omfattar därför inte exempelvis staket. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information som motiv till bestämmelsen.

Fastighetsägare 3

Synpunkter under avsnitt Trafik och Buller:

Havstenschultvägen är från början en bussgata. Det syns bl.a. på belysningen och vägens bredd 5,90 MET och var tänkt att stängas för biltrafik och inte avsedd som primärled till Mullsjö centrum.

Boende på området lovades en gång i tiden en väg ner söder ut till Mullsjö centrum, vilket aldrig blev av, därför är vägen i dag öppen för biltrafik. Protester från boende på Rosengatan och Violgatan gjorde att man lät vägavsnittet vara öppet för biltrafik till och från nämnda gator, då med betydligt färre bilar än nu.

Avsnittet från busshållplats vid Trastgatan till Havstenschults busshållplats:

I området kring detta vägavsnitt rör sig mycket folk i alla åldrar då det ju är ett populärt fritidsområde för Mullsjöborna och skolor, inte riktigt bra att öka trafiken där. (Marknad, skidtävlingar, löpartävlingar, cirkusar, skolverksamhet m.m.)

Fastighet 1:89 med flera gränisar direkt till bussgatan utan prickad mark. När biltrafiken nu ökar, och hastigheten överskrids rätt så kraftigt, blir det ett miljö- och säkerhetsproblem. Idag uppmäts en bullernivå långt över riktlinjerna på flera ställen, och farterna är tidvis höga, vilket redan i dag är störande på riktigt. De farthinder som finns är väl ett 20-tal år och gör ingen verkan.

Planförslaget anger att man på John Bauers väg vill reglerera tomterna med 9 meters korsmark p.g.a. buller. Åtgärder för boende med tomter utmed bussgatan Havstenschultsvägen saknas, fast tomtgränserna ligger i direkt anslutning till Havstenschultsvägen, och byggdes långt innan.

Eftersom Havstenschultvägen mellan busshållplatserna Trastgatan och Havstenschult ska ingå i detaljplanen vill vi att det redovisas varför den ska ingå. Samt att det säkerställs att avsnittet mellan Trastgatans busshållplats och Havstenschults busshållplats inte blir primärled för trafik till och från Mullsjö centrum och att en lösning för buller inom vägavsnittet presenteras i planförslaget.

Några exempel:

- Sänk hastigheten till 30 på vägavsnittet.
- Digital hastighetsskylt som visar din fart.
- Effektiva och moderna farthinder på nämnda vägavsnitt.
- För att säkerställa olyckor med gående och cyklister behöver målade övergångsställen finnas, det är ju ändå skolväg.

Svar:

Fastigheten Havstenshult 1:89 regleras idag med en prickmark på 10 meter, detsamma gäller för majoriteten av fastigheterna söder om Havstenshultsvägen. Avståndet från vägens mitt till delarna av fastigheterna som får bebyggas (de delar som ej omfattas av prickmark) är cirka 15 meter. Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang kring den trafikalkring som detaljplanen bedöms medföra under rubrikerna ”Omgivningsbuller” och ”Motortrafik, angöring och parkering”. Trafikalstringen beräknas till en årsgenomsnittlig trafikökning på 303 fordon per dygn (ÅDT). Mullsjö kommun bedömer att den förväntade trafikökningen på Havstenshultsvägen inte medför att åtgärder för befintliga fastigheter utanför planområdet krävs.

Korsmarken inom fastigheterna som angränsar till John Bauers väg innebär inte att bulleråtgärder kommer uppföras på fastigheterna. Det är främst en åtgärd för att säkra att bostäder inte blir bullerutsatta i framtiden och för att skapa en enhetlig utformning i området. Fastighetsägarna får själva uppföra och bekosta bullerskyddsåtgärder vid behov. Bestämmelsen *”startbesked får inte ges för byggnation förrän det är säkerställt att gällande riktvärden för buller vid uteplats uppfylls”* har tagits bort från planförslaget eftersom det finns möjlighet att uppföra uteplats på delar av fastigheterna som inte är bullerutsatta. Bestämmelsen krävs därför inte för att uppfylla planens syfte.

Havstenshultsvägen inkluderas i detaljplanen för att skapa ett bättre helhetsgrepp i området, då vägen inte omfattas av någon detaljplan idag. Genom att ta med Havstenshultsvägen i planförslaget och reglera med markanvändningen ”gata” hela vägen till fastighetsgränserna möjliggörs även framtida åtgärder för ökad framkomlighet och trafiksäkerhet, som exempelvis gång- och cykelväg eller breddning av gata. Det planeras inte för någon ny väg söder ut från Havstenshultsvägen till Gunnarsbovägen. Utifrån dagens förhållanden och tätortens utveckling är Havstenshultsvägen och John Bauers väg viktiga länkar i infrastrukturnätet och Mullsjö kommun anser därför att Havstenshultsvägen är viktig att utveckla som en primärled för boende i närområdet.

Exempel på förslag om trafikåtgärder på Havstenshultsvägen förs vidare till gata- och parkenheten eftersom detta inryms inte i detaljplaneskedet. Det sistnämnda exemplet om övergångställen för säkrare skolvägar har tagits i beaktning och planbeskrivningen har kompletterats med information om att säkra övergångar bör ses över i området under rubriken ”gång- och cykeltrafik”.

Miljönämnden

Miljönämnden lämnar följande synpunkter på förslag till detaljplan:

Buller

En enkel beräkning av buller är gjord för bostadsområden som placeras närmast John Bauers väg. Enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) så bör 60 dBA inte överskridas vid fasad, vilket beräkningen visar att man klarar. Plankartan har försetts med begränsningar för att säkerställa avstånd från väg, vilket är bra. Det kan vara bra att förtydliga i planbeskrivningen vilka ingående värden man räknat med i modellen och vilka värden man fått fram.

Svårigheterna i planområdet är att klara riktvärden för uteplats vid fastigheterna längs John Bauers väg. Även om villkor för startbesked har skrivits in på plankartan så kan det vara bra att i planbeskrivningen beskriva vilka möjliga lösningar som finns för att anordna uteplats om inte avstånd till väg kan hållas.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen för området bör beskrivas ytterligare. Det kan vara bra att beskriva t ex vilket dagvatten som ska ledas till dammen och hur är tanken att den ska avlasta dagvattennätet? Vilka volymer dagvatten räknar man med ska uppstå i området och hur har dammens storlek beräknats? Det bör också finnas beskrivet vilket vattendrag som blir recipient för dagvattnet och om det vattendraget riskerar att påverkas negativt vid skyfall och ökade vattenflöden. Det finns också vägtrummor placerade nedströms vid järnvägsgatan/väg 1819 som man behöver ta hänsyn till eftersom de riskerar att påverkas negativt om det blir ökade vattenflöden.

För att tydliggöra att en del av parkmarken är avsatt för dagvattendamm kan det vara bra att det syns även i plankartan.

Svar:

Buller

Utifrån Trafikverkets trafikaltlingsverktyg är den uppskattade årsgenomsnittliga trafikökningen (ÅDT) 303 fordon per dygn, vilket förväntas genereras när detaljplanen är fullt utbyggd. Det innebär att den totala ÅDT för John Bauers väg och Havstenschultsvägen bedöms uppgå till cirka 1000 fordon per dygn när detaljplaneområdet är utbyggt.

Vid beräknad trafikallsträng på cirka 1000 fordon går det att utläsa av diagrammet i ”hur mycket bullrar vägtrafiken” att den ekvivalenta ljudnivån vid fastighetsgräns mot John Bauers väg blir cirka 53 dBA. Diagrammet visar att för att klara riktvärdena för uteplats på de fastigheterna som gränsar mot John Bauers väg krävs ett avstånd på cirka 20 meter från vägens mitt. Vid uppförande av bostadshus ska det vara möjligt att uppföra minst en uteplats som klarar

riktvärdena för buller. Eftersom mer än hälften av fastighetsytan för dessa fastigheter klarar riktvärdena bedöms det möjligt att uppföra minst en uteplats som klarar riktvärdena på fastigheterna.

Planbeskrivningen har kompletterats med ovanstående information under rubriken ”Omgivningsbuller”. Bestämmelsen *”startbesked får inte ges för byggnation förrän det är säkerställt att gällande riktvärden för buller vid uteplats uppfylls”* har tagits bort från planförslaget eftersom det finns möjlighet att uppföra uteplats på delar av fastigheterna som inte är bullerutsatta. Bestämmelsen krävs därför inte för att uppfylla planens syfte.

Dagvatten

Planhandlingarna har kompletterats med bilagan ”Dagvattenutredning, redovisning av underlag och resultat”. Dagvattenhanteringen för området har redovisats ytterligare i dagvattenutredningen och under avsnitten ”risk för översvämning”, ”dagvatten” och ”hydrologiska förhållanden”.

Plankartan har kompletterats med utformningsbestämmelsen ”dagvattendamm ska finnas” inom markanvändningen ”Park”.

Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL:

Hälsa och säkerhet, förorenade områden

Ca 600 meter sydöst om planområdet finns EBH-objekt f.d. Mekaniaverken (ID 151183) som har använt sig av klorerade lösningsmedel. Klorerade lösningsmedel är föroreningar som oftast har ett komplicerat spridningsmönster och kan spridas över långa avstånd. Klorerade lösningsmedel sprids framför allt djupt i grundvattnet och i flera fall har föroreningsplymer konstaterats upp till 1 km från ett källområde. De vanligaste exponeringsvägarna i inomhusmiljö för klorerade lösningsmedel är via inomhusluft och dricksvatten.

Det ska framgå av planen att riskerna för människors hälsa och säkerhet inom planområdet är utredda, samt att kommunen bedömt och tagit ställning till markens lämplighet för föreslagen användning.

Buller

Den 1 juni 2015 trädde förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) i kraft. Den ska tillämpas i ärenden påbörjade från och med den 2 januari 2015 och ska tillämpas vid

bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap. 6a § PBL är uppfyllt vid bland annat planläggning. Enligt förordningen gäller;

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

- 1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och*
- 2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.*

Enligt 8§ ska det vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad även tas hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Planbeskrivningen bör tydligare redovisa vilket underlag som ligger till grund för antagandet om att trafiken förväntas uppgå till 1000 fordon vid en fullt utbyggd plan. Med hänsyn till platsens förutsättningar och förväntade bullervärden utifrån Boverkets "Hur mycket bullrar vägtrafiken" bedömer dock Länsstyrelsen att ekvivalentvärde 60 dBA vid fasad sannolikt inte riskerar att överskridas inom planområdet. Dock anger förordningen att bullernivåerna inte heller bör överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats vilket innebär att ljudmiljön närmast John Bauers väg inte är lämplig för uteplatser utan att någon åtgärd görs.

Kommunen har möjlighet att införa villkor om att en åtgärd som förebygger olägenheter från omgivningsbuller måste vara utförd innan lov eller startbesked kan ges. Detta gäller åtgärder som innebär en väsentlig ändring av markens användning. Det innebär att bestämmelsen inte får någon betydelse för de hus som redan är byggda inom planområdet vilket behöver beaktas i planarbetet. I övrigt gäller att det i planarbetet ska redovisas att en villkorad åtgärd också leder till att marken blir lämplig för den ändrade användningen. Det ska med andra ord vara utrett i planarbetet att åtgärden går att genomföra och att åtgärden gör marken ändamålsenlig. De villkorade åtgärderna ska vara så preciserade och effektbeskrivna att det är tydligt att de är genomförbara och att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs för att få lov eller startbesked. Bestämmelser om villkor behöver oftast kompletteras med andra bestämmelser.

I föreslagen bestämmelse är själva åtgärden otydlig. Det behöver framgå av planhandlingarna vilken åtgärd som avses samt vara tydligt att åtgärden leder till att riktvärdet uppfylls. Med tanke på föreslagna tomters storlek kan det också vara bra att i planhandlingarna tydliggöra vilka möjligheter fastighetsägare har att skydda sin fastighet/uteplats från buller.

Risk för översvämning

Planbeskrivningen anger att "enligt utförd skyfallskarteringen kan delar av planområdet få ett maximalt vattendjup på 0,8–1 meter där befintliga gölar är belägna". Planbeskrivningen anger vidare att "enligt planförslaget kommer gölarna fyllas igen och anläggas som parkmark vilket kan påverka flödena negativt vid ett

skyfall och göra att andra delar av planområdet riskerar att svämmas över. Risken för översvämning förväntats minska till följd av den damm som föreslås anläggas i parkmarken.”

Länsstyrelsen bedömer att risken för översvämning behöver utredas och/eller beskrivas tydligare samt vilket underlag som ligger till grund för bedömningen att det inte finns någon risk för översvämning i området eller i dess närhet. Planbeskrivningen anger att planen möjliggör en yta för dagvattenhantering vilket gör att det är oklart om en damm är nödvändig för att hantera eventuella skyfall och/eller dagvatten eller inte. Om en damm är en förutsättning för att hantera risker kopplat till översvämning behöver den säkerställas. Risken för skyfall och översvämning med tanke på de föreslagna transformatorstationerna bör också beaktas.

Risken för översvämning behöver ta hänsyn till ett fullt utbyggt planområde med de eventuella nya rinnvägar och barriärer i form av nivåskillnader och byggnader som kan uppstå, liksom det faktum att ökad andel hårdgjorda ytor ökar risken för översvämning. Länsstyrelsen vill i sammanhanget skicka med att dagvatten generellt i största möjliga utsträckning bör infiltreras till grundvattnet.

Råd enligt 2 kap. PBL:

Förhållande till ÖP

Planområdet är i översiktsplanen utpekad som utvecklingsområde vilket med fördel kan förtydligas i planbeskrivningen i resonemanget kring att detaljplanen anses förenlig med översiktsplanen.

Naturmiljö

Med avseende på de gölar som enligt planförslaget ska fyllas och därefter utgöra parkmark vill Länsstyrelsen upplysa om att fyllning av ett vattenområde är att betrakta som vattenverksamhet enligt 11 kap. 3 § miljöbalken. Vattenverksamheter är generellt tillståndspliktiga och tillstånd söks vid mark- och miljödomstolen. Första steget är att kontakta länsstyrelsen för mer information och om eventuellt samråd. Om vattenområdet som ska fyllas ut omfattar högst 3000 kvadratmeter totalt (dvs gölar inklusive diken) krävs inget tillstånd utan då ska istället en anmälan om vattenverksamhet sökas hos länsstyrelsen. Observera att tillståndsplikten respektive anmälningsplikten för vattenverksamhet gäller oavsett antagen plan. I miljöbalkens 11 kap. 2 § finns reglerat hur vattenområden definieras till stöd för att utreda om aktuellt område berörs av tillståndsplikt eller anmälningsplikt. Vattenhandläggare på länsstyrelsen kontaktas enklast via vattenverksamhet.jonkoping@lansstyrelsen.se

Jordbruksmark

Enligt Länsstyrelsens uppgifter utgörs delar av planområdet av jordbruksmark. All mark som brukas eller används för bete är i princip att betrakta som lämplig för jordbruksproduktion och därmed brukningsvärd. Marken förlorar inte sitt brukningsvärde om den inte brukas aktivt. Det

innebär att även mark som tidigare har brukats kan betraktas som brukningsvärd. Det finns dock inte några skarpa gränser för hur länge mark kan betraktas som brukningsvärd efter att den har slutat brukas aktivt.

I och med att en ny detaljplan tas fram så innebär det att kommunen ska bedöma och pröva markens lämplighet i sin helhet utifrån de förutsättningar som råder idag, oberoende av om det finns en gällande plan för området.

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Länsstyrelsen vill förtydliga att jordbruksmark inte bara är ett nationellt intresse utan även en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen. Om ett genomförande av detaljplanen innebär exploatering av jordbruksmark så bör planhandlingarna kompletteras med kommunens bedömning av hur föreslagen plan tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse samt beskriva varför detta behov inte kan tillgodoses på annan plats. Det kan med fördel också redovisas vilka arealer som tas i anspråk då det underlättar förståelsen av planens konsekvenser.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. MB

Planbeskrivningen anger att det utifrån befintligt underlag och kommunens översiktsplan inte finns några av dessa värden inom planområdet.

Länsstyrelsen ställer sig frågande till rubriken och ställningstagandet eftersom 3 kapitlet i miljöbalken bland annat anger att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Se mer under rubrik Jordbruksmark ovan.

Planbeskrivning mm

I delar av planbeskrivningen saknar Länsstyrelsen en redovisning av vilket underlag som ligger till grund för de ställningstaganden som görs. Det är viktigt att planbeskrivningen inte bara beskriver aktuella förhållanden och förutsättningar utan även tydliggör vilka konsekvenser en fullt utbyggd plan kan generera. Att exempelvis ”befintliga hydrologiska förhållanden bedöms som lämpliga för den typ av markanvändning som detaljplanen föreslår” anger inte om genomförandet av planen får några konsekvenser på grundvattennivån och inte heller utifrån vilken aspekt förhållandena är lämpliga.

Planbestämmelserna avseende byggnaders placering bör ses över och justeras. Krav avseende brandskydd regleras enligt annan lagstiftning vilket innebär att föreslagna bestämmelser skapar en dubbelreglering samtidigt som bestämmelserna i vissa delar är motstridiga vilket kan bli problematiskt i efterföljande bygglovsskede.

I inledningen anges att planbeskrivningen inte har någon egen rättsverkan utan har som syfte att underlätta förståelsen för planförslagets innebörd. Länsstyrelsen vill upplysa om att även om planbeskrivningen i sig inte är juridiskt bindande så får syftet en juridisk verkan eftersom det ligger till grund för vilka planbestämmelser som får användas. Syftet används också för att tolka planen och blir därmed indirekt bindande. För mer information och rekommendationer kring utformning av syftet se Boverkets Kunskapsbank.

Brand mm

I plankartan presenteras två platser för transformatorstationen och den västra platsen ser ut att ligga relativt nära föreslagna bostäder. Kommunen kan med fördel komplettera planhandlingarna med ett resonemang om lämpligheten i placeringen sett till risk för exempelvis brand.

Genomförande

Enligt planbeskrivningen så ska exploitören bygga ut och bekosta genomförandet av planen. Eftersom kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet kan det förtydligas hur planen är tänkt att genomföras inom dessa delar. Generellt gäller att i områden med kommunalt huvudmannaskap är det kommunen som ansvarar för att de allmänna platserna iordningställs efter hand som detaljplanen byggs ut. I områden med kommunalt huvudmannaskap har kommunen rätt att lösa in den mark som är reglerad som allmän plats men kommunen är även skyldig att lösa in marken om markägaren begär det.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Svar:

Hälsa och säkerhet, förorenade områden

En Mifo fas 2 undersökning gjordes för objektet år 2020 och resultaten från undersökningen påvisar inga förhöjda halter i vare sig jord eller grundvatten. I fyra av fem grundvattenprover fanns inga spår av tri (Trikloretalen) föroreningar och i ett påvisades mycket låga halter.

Undersökningen har visat på halter under rapporteringsgränsen i både jord och grundvatten med undantag av ett grundvattenprov där en mycket låg halt uppmättes. Därför bedöms objektet inte utgöra någon risk för människors hälsa eller miljön avseende klorerade alifater.

Rekommendationen utifrån undersökningen var att klassningen skulle sänkas från riskklass 2 till riskklass 3. Miljöförvaltningen hade missat att skicka in rapport till länsstyrelsens EBH-databas, vilket gjorde att fastigheten Havstenschult 1:11 (objektet) fortfarande stod som riskklass 2. Detta är nu åtgärdat och riskklassen är sänkt. Den samlade bedömningen utifrån undersökningsresultaten, topografin och grundvattenströmningen är att det inte föreligger någon

risk för spridning av föroreningar från EBH-objektet till detaljplaneområdet. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information och bedömning.

Buller

Utifrån Trafikverkets trafikaltlingsverktyg är den uppskattade årsgenomsnittliga trafikökningen (ÅDT) 303 fordon per dygn, vilket förväntas genereras när detaljplanen är fullt utbyggd. Det innebär att den totala ÅDT för John Bauers väg och Havstenschultsvägen bedöms uppgå till cirka 1000 fordon per dygn när detaljplaneområdet är utbyggt.

Vid beräknad trafikaltstring på cirka 1000 fordon går det att utläsa av diagrammet i ”hur mycket bullrar vägtrafiken” att den ekvivalenta ljudnivån vid fastighetsgräns mot John Bauers väg blir cirka 53 dBA. Diagrammet visar att för att klara riktvärdena för uteplats på de fastigheterna som gränsar mot John Bauers väg krävs ett avstånd på cirka 20 meter från vägens mitt. Vid uppförande av bostadshus ska det vara möjligt att uppföra minst en uteplats som klarar riktvärdena för buller. Eftersom mer än hälften av fastighetsytan för dessa fastigheter klarar riktvärdena bedöms det möjligt att uppföra minst en uteplats som klarar riktvärdena på fastigheterna.

Planbeskrivningen har kompletterats med ovanstående information under rubriken ”Omgivningsbuller” och samtliga avsnitt under rubriken ”Trafik” har utvecklats. Bestämmelsen *”startbesked får inte ges för byggnation förrän det är säkerställt att gällande riktvärden för buller vid uteplats uppfylls”* har tagits bort från planförslaget eftersom det finns möjlighet att uppföra uteplats på delar av fastigheterna som inte är bullerutsatta. Bestämmelsen krävs därför inte för att uppfylla planens syfte.

Risk för översvämning

Planhandlingarna har kompletterats med bilagan ”Dagvattenutredning, redovisning av underlag och resultat”. Dagvattenhanteringen för området har redovisats ytterligare i dagvattenutredningen och under avsnitten ”risk för översvämning”, ”dagvatten” och ”hydrologiska förhållanden”. Planbeskrivningen har även kompletterats med en bild över skyfallskarteringen under avsnittet ”risk för översvämning”.

Plankartan och har kompletterats med utformningsbestämmelsen ”dagvattendamm ska finnas” inom markanvändningen ”Park”. Eftersom detaljplanen reglerar att en dagvattendamm ska finnas inom parkmarken blir dagvattendammen den nya lågpunkten dit vattenflödena ska ledas vid höga flöden. Risken att transformatorstationerna ska översvämmas bedöms därför som låg.

Förhållande till ÖP

Kommentaren är noterad och åtgärdad.

Naturmiljö

Vid den fördjupade artinventeringen i april 2021 var göl 1 cirka 300 kvadratmeter stor och cirka 50–70 centimeter djup. Vid platsbesök i juli 2023 var gölen helt uttorkad. Gölen bedöms därför endast vara vattenfylld vid höga flöden. Vid den fördjupade artinventeringen i april 2021 var göl 2 cirka 200 kvadratmeter stor och bedömdes vara cirka 1 meter djup. Vid platsbesök i juli 2023 var gölen fortsatt vattenfylld men vattenmängden bedöms vara betydligt mindre än vid den fördjupade artinventeringen. Gölen bedöms dock vara delvis vattenfylld under hela året. Planbeskrivningen har utvecklats med denna information samt med tillhörande bilder för att förtydliga gölarnas placering och utseende.

Planbeskrivningen har även kompletterats med information om att en anmälan om vattenverksamhet ska sökas hos Länsstyrelsen vid genomförande av planen kopplat till fyllning av gölarna.

Jordbruksmark

Cirka hälften av den utpekade jordbruksmarken är redan exploaterad idag, vilket begränsar möjligheten att bedriva ett rationellt jordbruk på resterande delar av jordbruksmarken. Vidare är området beläget inom tätorten och utpekat som utvecklingsområde i Mullsjö kommuns översiktsplan. Intresset att exploatera marken med bostäder bedöms därför väga tyngre än intresset att bruka marken. Mullsjö kommuns samlade bedömning är därför att marken kan användas mer ändamålsenligt om den nyttjas till bostadsbebyggelse istället för jordbruksmark. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information och bedömning.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. MB

Planbeskrivningen kompletteras med information och bedömning av jordbruksmarken.

Planbeskrivning mm

Planbeskrivningen har genomgående förtydligats med djupare resonemang kring planförslagets konsekvenser samt med tydligare kopplingar till underlag genom hänvisning till de bilagor som behandlar informationen.

Bestämmelsen ”p₄ – Byggnad får placeras minst 2 meter från fastighetsgräns om gällande brandregler uppfylls” har ändrats till ”p₄ – Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns men byggnad får placeras minst 2 meter från fastighetsgräns om gällande brandregler uppfylls”. Bestämmelsen p₁ har tagits bort från fastigheterna 1:244 och 1:245 för att undvika dubbelreglering. Plankartan och planbeskrivningen har uppdaterats med denna ändring.

Kommentaren om planbeskrivningens rättsverkan är noterad och åtgärdad. Mullsjö kommuns mallar har även uppdaterats med denna information.

Brand mm

Transformatorstationerna är befintliga och markupplåtelseavtal har tecknats med Vattenfall Eldistribution AB för transformatorstationerna. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om transformatorstationerna.

Genomförande

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att Mullsjö kommun har tecknat ett nyttjanderättsavtal med Obos Mark AB med syfte att Obos Mark AB ska anlägga gata, gatubelysning samt vatten och avlopp på fastigheten Havstenschult 1:1 inom planområdet. Efter färdigställd byggnation ska dessa övergå i Mullsjö kommuns ägo. Informationen har lagts till för att förtydliga ansvarsfördelningen gällande iordningställande av den allmänna platsmarken.

Sammanfattning:

Nedanstående ändringar och kompletteringar har gjorts i planförslaget utifrån de synpunkter som inkommit under samrådet:

Genomförandetid:

- Plankartan och planbeskrivningen har ändrats så att genomförandetiden redovisas i år.

Transformatorstation (e-område):

- Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att transformatorstationerna är befintliga och att ett markupplåtelseavtal har tecknats för dem. (Komplettering med denna information har även gjorts i avsnittet ”genomförandefrågor”).

Höjd på byggnadsverk:

- Plankartan och planbeskrivningen har ändrats så att fastigheterna 1:240, 1:241 och 1:242 regleras med en byggnadshöjd på 3,5 meter i stället för en nockhöjd på 9 meter.

Placering:

- Plankartan och planbeskrivningen har ändrats så att formuleringen bygglovsbefriade **åtgärder** har ändrats till bygglovsbefriade **byggnader**.
- Bestämmelsen p₄ har ändrats i plankartan och planbeskrivningen till ”p₄ – Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns men byggnad får placeras minst 2 meter från fastighetsgräns om gällande brandregler uppfylls” samt att bestämmelsen p₁ har tagits bort från fastigheterna 1:244 och 1:245.

Takvinkel:

- Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats med bestämmelse om en största takvinkel på 27 grader på fastigheterna 1:240, 1:241 och 1:242.

Översiktsplan:

- Planbeskrivningen har utvecklats med information om att planområdet är utpekad som utvecklingsområde i Mullsjö kommuns översiktsplan.

Gölar:

- Planbeskrivningen har kompletterats med information om gölarnas utseende och vattenmängd.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att en anmälan om vattenverksamhet ska sökas hos Länsstyrelsen vid genomförande av planen kopplat till fyllning av gölarna.

Jordbruksmark:

- Planbeskrivningen har kompletterats med information om jordbruksmarkens omfattning, lokalisering och brukbarhet samt med en bedömning av jordbruksmarkens värde i jämförelse med exploatering av marken.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. MB:

- Planbeskrivningen kompletteras med information och bedömning av jordbruksmarken.

Dagvatten:

- Plankartan och har kompletterats med utformningsbestämmelsen ”dagvattendamm ska finnas” inom markanvändningen ”Park”.
- Planhandlingarna har kompletterats med bilagan ”Dagvattenutredning, redovisning av underlag och resultat”.
- Dagvattenhanteringen för området har redovisats ytterligare i dagvattenutredningen och under avsnitten ”risk för översvämning”, ”dagvatten” och ”hydrologiska förhållanden”.

Omgivningsbuller:

- Planbeskrivningen har kompletterats med information och resonemang kring den trafikalkring som detaljplanen bedöms medföra.
- Planbeskrivningen har kompletterats information om hur bullervärdena har beräknats och vilka bullervärden som framgick av modellen.

- Bestämmelsen ”startbesked får inte ges för byggnation förrän det är säkerställt att gällande riktvärden för buller vid uteplats uppfylls” har tagits bort från plankartan och planbeskrivningen.

Risk för översvämning:

- Planbeskrivningen har kompletterats med en bild över skyfallskarteringen.
- Plankartan och har kompletterats med utformningsbestämmelsen ”dagvattendamm ska finnas” inom markanvändningen ”Park”.
- Planhandlingarna har kompletterats med bilagan ”Dagvattenutredning, redovisning av underlag och resultat”.
- Dagvattenhanteringen för området har redovisats ytterligare i dagvattenutredningen och under avsnitten ”risk för översvämning”, ”dagvatten” och ”hydrologiska förhållanden”.

Förorenad mark:

- Planbeskrivningen har kompletterats med information om det påträffade EBH-objektet samt med en bedömning av risken att objektet skulle kunna påverka markens lämplighet inom det föreslagna detaljplaneområdet.

Barnperspektiv:

- Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang kring lekplats.

Service:

- Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang kring den bedömda inflyttningen av barn kopplat till utredning av lämpliga placeringar av nya förskole- och skolverksamheter.

Trafik:

- Rubriken ”Trafik” har utvecklats i sin helhet i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang kring den trafikalkring som detaljplanen bedöms medföra.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att övergångar över Havstenshultsvägen bör ses över.

Avfall:

- Planbeskrivningen har korrigerats gällande bolagsnamnet ”June Avfall & Miljö AB”.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om fastighetsnära insamling.

Ekonomiska frågor:

- Planbeskrivningen har kompletterats med information om nyttjanderättsavtal och ansvarsfördelningen gällande iordningställande av den allmänna platsmarken.

Övrigt:

- Planbeskrivningen har genomgående förtydligats med djupare resonemang kring planförslagets konsekvenser samt med tydligare kopplingar till underlag genom hänvisning till de bilagor som behandlar informationen.
- Bilagan ”Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning” har uppdaterats utifrån ovanstående ändringar.

Medverkande tjänstepersoner

Fanny Nord Petersson, planarkitekt och planförfattare.

Lina Hellegren, plan- och byggchef.