

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns*
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LANSVÄG
- LOKALVÄG
- NATUR
- Koastmark
- B₁
- B₂
- E
- Ö

Vattenområde

- Öppet vattenområde
- Vattenområde med gemensam båt- och badbygga
- Vägnära
- W
- WB₁
- WB₂

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- infiltration
- pump
- angöringsväg till tomt

UTNYTTJANDEGRAD

- g₁
- g₂

* Användningsgränsen är där tydligheten kräver det redovisad vid sidan av den gratis den areal följa.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Mark som inte får bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus.
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamma underjordiska anordningar.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- P Vid tomgräns där prickmark ej anges skall ny huvudbyggnad placeras minst 4,5 m från tomgräns och nytt uthus minst 2 m från gräns.
- I Högre antalet våningar.
- V₁ Vind får ej inredas; souvertärrymling får anordnas.
- V₂ Vind får ej inredas.
- K Kulturhistoriskt värdefull byggnad; vid ändring skall byggnadens särdrag beaktas.

SAKERHETS- OCH STÖRNINGSKYDD

- Endast ett körfart per tomplats får anordnas
- Körfart får inte anordnas
- Stöpsed tillika bullerstyrdande plank skall finnas; bullerstyrdet skall utformas så att ljudnivån vid närmaste bostadshus ej överstiger 55 dBA
- Område inom vilket valetäkt inte får lokaliserats

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Gesamförändrad
- Ändrad lokalitet
- Annan huvudman

UPPLYSNING

Bygglöv, krävs ej för, uppförande av uterum respektive enhäre utrus på högst 20 m²

ILLUSTRATIONER

Illustrationslinje

GRUNKARTA

- BETECKNINGAR
- TRAKTBÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- BYGGBÄNS
- STAKET
- HÖUDKURVOR, ENVIDSTANS 7m
- GÄTUMID
- SOOL
- ÄGGLAIGRÄNS
- STRÄNDLINE
- HULAN 1:1

KARTDEKLARATION

Fastighetskartan är framställd genom utvärdering av digital ekonomisk karta (ESD) vars uppgiftsdatum är 31.03.2008. Datalag och höjddata är från Kartverket 2008. Kartan är framställd i skala 1:1000. Fastighetskartan är skedd i o.m. Augusti 1999. Koordinatavvikelse i plan 5 cm v r g 6. Koordinatavvikelse i höjd 80 cm. Beteckningar enligt IMK.

Skala 1:1000

MULLSJÖ KOMMUN, TENSKA KONTORET 2008-02-29



BESLUT OM UTSTÄLLANDE: BN 1998-12-17 § 194
ANTAGANDE-
HANDLING
RF 1999-08-24 § 83
LAGA KRAFT:
1999-10-11

Detailplan för
**FRITIDSHUSOMRÅDE INOM BJÖRSJÖ-
HAGE M FL**
MULLSJÖ KOMMUN

Planförfattare: Monica Hövén, Arkitekt SAR

064-D8

89-540-11-11



Jönköping

Mullsjö planer

Akt nr:

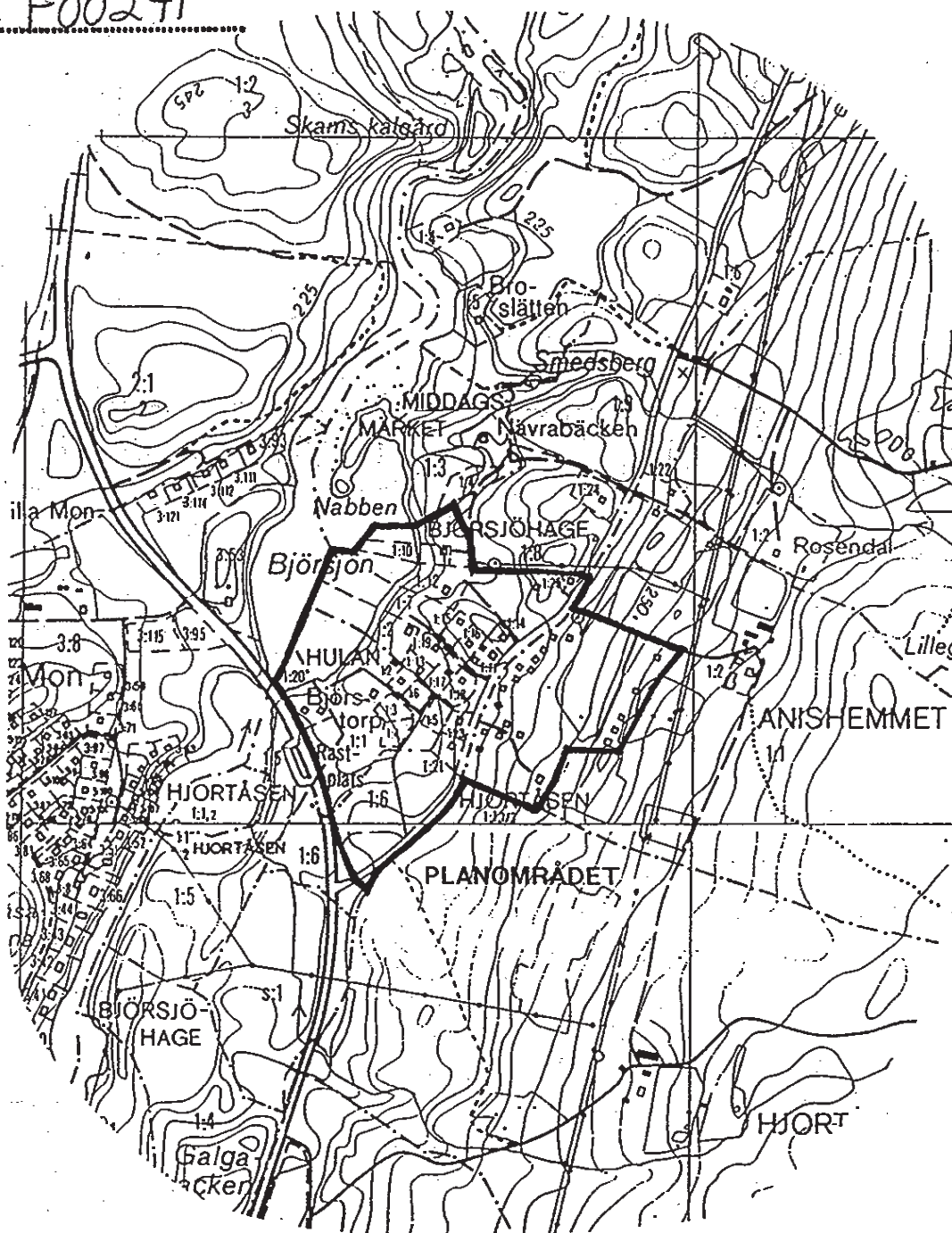
0642 - P

-

8

Ink 2000 -04- 2 0

Dnr. F00271

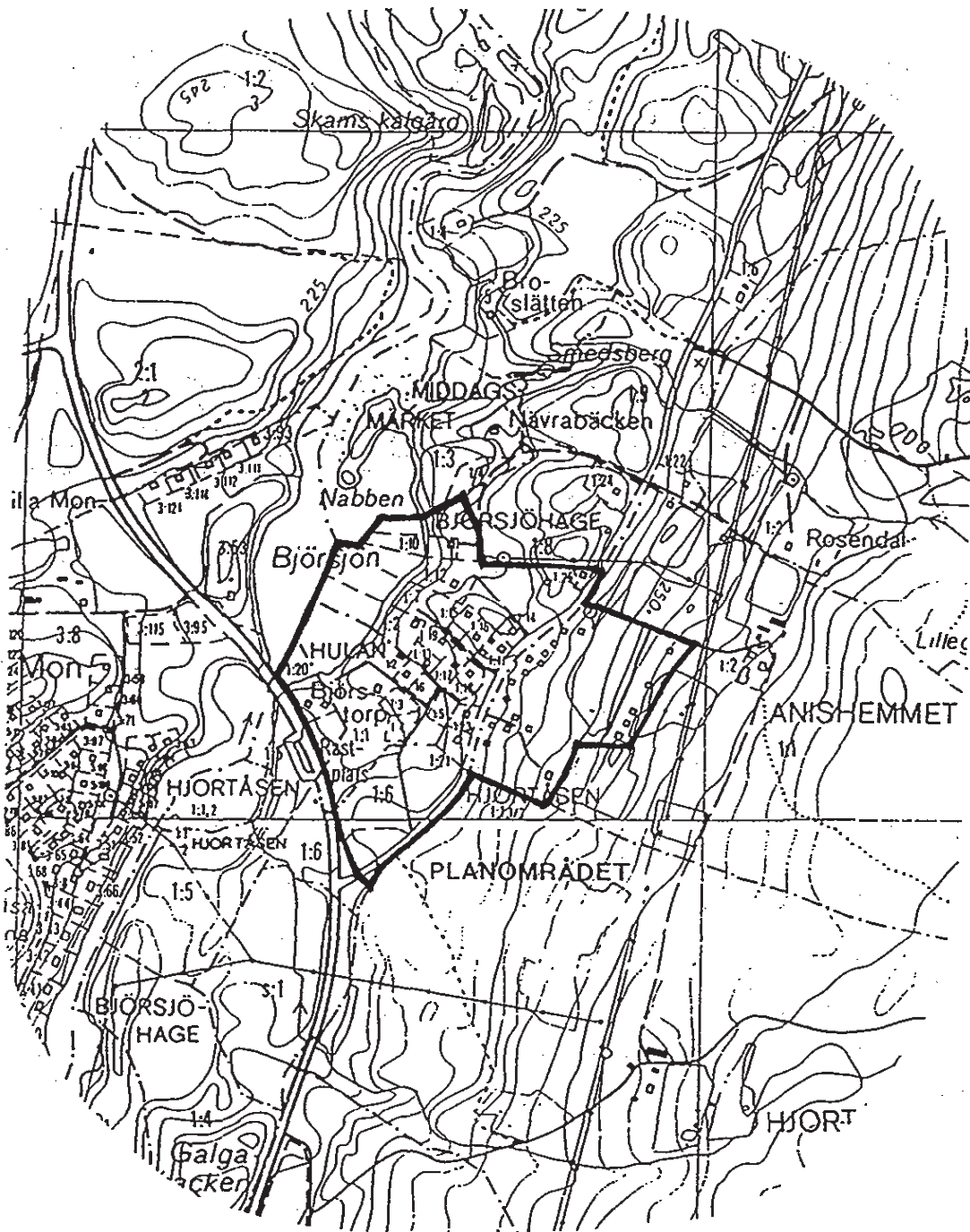


**DETALJPLAN FÖR FRITIDSHUSOMRÅDE INOM
BJÖRSJÖHAGE M.FL. MULLSJÖ KOMMUN**

UPPRÄTTAD I DECEMBER 1998

0642 - P8

84-2460



**DETALJPLAN FÖR FRITIDSHUSOMRÅDE INOM
BJÖRSJÖHAGE M.FL. MULLSJÖ KOMMUN**

UPPRÄTTAD I DECEMBER 1998

REVIDERAD 1999-08-11

DETALJPLAN FÖR FRITIDSHUSOMRÅDE INOM BJÖRSJÖHAGE M.FL. MULLSJÖ KOMMUN

UPPRÄTTAD I DECEMBER 1998

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna utgörs av plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse samt fastighetsförteckning.

Till planärendet hör även VA-utredning inför områdesplanering av fritidsområde inom Björsjöhage i Mullsjö kommun upprättad 1998-08-28 av AB Jacobsson & Widmark, Jönköping.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att ge förutsättning för en VA-sanering inom området, fastställa regler för byggnadsåtgärder inom befintlig fritidshusbebyggelse samt ge underlag för eventuell avstyckning av arrendetomter.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget öster om riksväg 47/48 och Tidan. Genom området passerar länsväg 1835, Klämmestorpsvägen. (Se lägeskarta)

Markägo- förhållanden

Marken inom planområdet är till övervägande delen i privat ägo. Fastigheten Anishemmet 1:1, vilken omfattar östra delen av planområdet, ägs av Sandhems Pastorat. Inom denna fastighet finns ett 20-tal arrendetomter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan/ planprogram

Planområdet ingår i fördjupad översiktsplan för området Björsjöhage-Kyrkekvarn, antagen av kommunfullmäktige 1997-08-26. I översiktsplanen föreskrivs att fritidshusområdet inom Björsjöhage skall regleras med detaljplan. Den fördjupade översiktsplanen utgör program för detaljplanarbetet.

I planen ges bland annat följande rekommendationer för markanvändning och bebyggelse inom Björsjöhage och närliggande områden.

**Forts.
översiktsplan/
planprogram**

På grund av stora höjdskillnader och geologiska intressen inom området bör antalet nya hus begränsas. Området bedöms kunna kompletteras med ett 10-tal hus.

Byggrätt för befintliga och nya hus skall sättas på en sådan nivå att permanentboende inte motverkas men också med hänsyn till tomtstorlekar och närhet till angränsande bebyggelse.

VA-frågan bör lösas i ett sammanhang och anläggningarna bör kapacitetsmässigt dimensioneras för visst permanentboende.

I första hand föreslås att befintliga gemensamma vattentäkter utnyttjas för vattenförsörjningen.

Avloppet från huvuddelen av bebyggelsen bör ledas till en slamavskiljare och efterföljande infiltrationsanläggning placerad i västra eller södra kanten av området.

Området skall utgöra verksamhetsområde för allmän VA-anläggning.

Detaljplaner

Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt. En planutredning har dock legat till grund för avstyckningar och bebyggelse inom Hulanområdet.

Församråd

Ett tidigt samrådsmöte hölls på Träffpunkten i Sandhem 1998-05-05. Vid mötet presenterades en detaljplaneskiss samt en principlösning för VA-försörjningen. På begäran bereddes berörda fastighetsägare möjlighet att lämna skriftliga synpunkter senast under juni 1998. Yttranden har inkommit från enskilda fastighetsägare och arrendeinnehavare samt från föreningar inom området. En representant för Sandhem Pastorat har i samband med besök på planområdet lämnat synpunkter.

Till övervägande delen hänför sig inkomna synpunkter till redovisad VA-lösning och alternativa förslag förordas. Vidare har under församrådet framkommit en samstämmig uppfattning att planområdet bör begränsas i norr.

Inkomna synpunkter har delvis beaktats, i första hand beträffande planområdets omfattning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- **Riksintresse för naturvården**

Hela planområdet ingår i område av riksintresse för naturvården, Stråkensjöarna och Bottnarydsfältet. Området innehåller isälvs-avlagringar unika för södra Sverige, vilka är viktiga för tolkningen av inlandsisens avsmältning och Vättersänkans utveckling. Inom huvuddelen av planområdet är riksintresset påverkat av bebyggelse.

- **Mark och vegetation**

Planområdet sluttar som helhet åt väster ned mot Tidan. Topografin inom den västra delen av området är dock mycket växlande med markerade höjdparter och raviner, platåer på olika nivåer samt en sankmark. Närmast Tidan sluttar marken mycket brant.

I planområdets norra och södra del är obebyggda områden bevuxna med barrskog. I öster finns ett område med åkermark.

- **Geotekniska förhållanden; Radon**

Marken består av isälvsmaterial, främst silt, grus och sand på morän eller berg. Grundvattenytan ligger högt inom de högt belägna delar av området men relativt djupt närmast sjön.

Kommunen har för avsikt att genomföra en radonundersökning inom området.

- **Fornlämningar**

Några kända fornlämningar finns ej inom planområdet.

- **Strandskydd**

Vid Tidan gäller bestämmelser om strandskydd intill 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet innebär förbud mot uppförande av byggnader och anläggningar som kan hindra allmänhetens tillträde till strand- och vattenområden. Inom planområdet är delar av Tidans strandområde privatiserade genom fritidshusbebyggelse.

Strandskyddsbestämmelserna föreslås bli upphävda inom tomtmark för bostadsändamål.

Bebyggelseområden

- **Fritidshus**

Inom planområdet finns ett 40-tal befintliga fritidshus. Av dessa ligger drygt hälften på avstyckade tomter av ordinär storlek. Övriga fritidshus ligger på arrendetomter. Några av husen har en relativt hög standard medan flera av husen på arrendetomterna är mycket enkla. Inom bebyggelsegruppen omedelbart öster om Klämmestorpsvägen är både hus och tomtplatser små.

På åkermarken i öster föreslås en rad med 5 nya fritidstomter. Ytterligare 4 nya tomter föreslås insprängda i befintlig bebyggelse. Totalt innehåller planen således 9 nya tomter för fritidshus.

För huvuddelen av fritidshustomterna ger planen byggrätt av en omfattning som är anpassad till de största befintliga husen och som bedöms överensstämma med den fördjupade översiktsplanens rekommendationer att permanentboende inte skall motverkas. För de små tomterna närmast öster om Klämmestorpsvägen föreskrivs en mindre byggrätt per tomt än för övriga planområdet.

- **Bostads-komplement**

I västra delen av planområdet finns en f.d. ekonomibygnad som används som gemensamhetslokal. Användningen säkerställs i planen.

• **Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse**

Två byggnader inom fastigheten Hulan 1:1 bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde. Den ursprungliga huvudbyggnaden, som idag utnyttjas som fritidshus, har en traditionell byggnadsstil och är exteriört väl bevarad. För denna föreslås en varsamhetsbestämmelse som innebär att byggnadens särdrag skall beaktas vid förändring.

I direkt anslutning till Tidans strand ligger en timmerstuga med torvtak, troligen använd som fiskestuga. Det finns skäl att skapa förutsättningar för ett bevarande av stugan. Samtidigt kräver det speciella läget stor restriktion beträffande byggnadens framtida användning. I planen anges att användningen skall anpassas till det kulturhistoriska värdet. Detta innebär i sin tur att en användning som kräver tillbyggnad eller andra stora förändringar inte är tillåten.

Naturområden; Strand- och vattenområden

Ett flertal naturområden avsätts i anslutning till fritidshusen. Till stor del innebär detta ett fastläggande av nuvarande markanvändning. Även de strandområden utefter Tidån som är allmänt tillgängliga säkerställs som naturmark.

Utmed Tidans strand finns ett mindre antal bryggor. En eller ett par av dessa synes vara för gemensamt bruk medan övriga tillhör enskilda fastigheter. Planen medger rätt för gemensamma och enskilda bryggor. Beträffande enskilda bryggor begränsas dock rätten till en brygga per fastighet.

Vägar och trafik

Befintlig och tillkommande bebyggelse inom planområdet angörs dels direkt från Klämmestorpsvägen, dels via vägar som utgår från denna. Planen innebär inte några förändringar avseende vägdragningar inom området. När de föreslagna nya tomterna bebyggs krävs sannolikt en viss förbättring av standarden på angränsande vägar.

Störningar

På riksväg 47/48 intill planområdet uppgår årsmedeldygnstrafiken till drygt 5000 fordon. Den högsta tillåtna hastigheten är 90 km/h.

Fastigheten Björsjöhage 1:20 ligger i direkt anslutning till riksvägen och bullerpåverkan bedöms vara betydande. I planen föreskrivs att bullerskyddande plank skall uppföras vid vägen och att det skall utformas på ett sådant sätt att ljudnivån utomhus intill bostadshuset inte överstiger 55 dB A.

Tre befintliga fritidshus ligger på 130-140 meters avstånd från riksvägen. Övriga befintliga bostadshus ligger på längre avstånd från vägen. Ett av de föreslagna nya fritidshusen kommer att ligga ca 180 meter från riksvägen men avskärmas av terrängen.

Ur säkerhets- och miljösynpunkt avsätts i planen en 12 meter bred byggnadsfri zon utmed länsväg 1835. Restriktionen gäller i första hand nya byggnader och större tillbyggnader.

Teknisk försörjning

• Vatten och avlopp

Vattenförsörjningen till husen inom planområdet är huvudsakligen ordnad genom gruppvis gemensamma anläggningar med djupborrade brunnar. Centralt i området finns en borrarbrunn som förser ett större antal fastigheter med vatten

Avloppsanläggningarna är av varierande standard. Sju av tomterna inom Hulan i planområdets sydvästra del har en gemensam slamavskiljare med efterföljande infiltration nära badplatsen i Tidån. Inom de övriga tomterna finns några trekammarbrunnar medan en stor del av husen har slutna tankar samt torrtoaletter eller motsvarande.

En särskild VA-utredning har upprättats för planområdet i samband med detta planarbete.

I utredningen föreslås att nuvarande vattenförsörjning som är relativt väl utbyggd och fungerande bibehålls med eventuella kompletteringar för de fastigheter som ej är anslutna. Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintliga vattenförsörjningssystem eller kan ny vattentäkt anläggas.

Beträffande omhändertagande av avloppsvatten bedöms en helhetslösning för planområdet som det bästa alternativet såväl ur kostnadssynpunkt som miljösynpunkt. All bebyggelse föreslås i första hand bli ansluten till en gemensam slamavskiljare med efterföljande infiltration i planområdets södra del.

Vid en detaljprojektering av avloppslaggingen kan mindre ändringar göras avseende de tekniska lösningarna som kan godkännas av kommunen. Alternativt utförs en annan VA-lösning som kan godkännas för hela eller delar av området. Bedöms den befintliga anläggningen inom Hulanområdet fungera tillfredsställande, trots infiltrationsområdets närhet till Tidån, kan den få utgöra en egen enhet. Likaså kan en separat lösning för fastigheten Björsjöhage 1:20 övervägas. Eventuella separata anläggningar skall dock formellt ingå i den allmänna avloppsanläggningen inom planområdet.

• EI

Omedelbart norr om planområdet passerar en 10 kV luftledning och strax öster om planområdet en 40 kV-ledning och en 10 kV-ledning. Elförsörjningen till nuvarande bebyggelse inom planområdet sker över en stolprtransformator öster om korsningen mellan Klämmestorpsvägen och vägen till Anishemmet. Eventuell kan en ny transformatorstation behöva lokaliseras inom området.

Administrativa frågor

Inom planområdet medges befrielse från den generella bygglovplikten avseende uppförande av uterum respektive enklare uthus på högst 20 m².

PLANENS KONSEKVENSER

Riksintresset för naturvård

Ledningsdragningar och anordnande av infiltrationsanläggningar för avloppsvatten innebär en begränsad påverkan på riksintresset.

Strandskydd

Planen medger inte några åtgärder som utöver befintliga förhållanden begränsar det allmänna tillträdet till strandområdena eller på ett ogynnsamt sätt påverkar naturmiljön vid stranden.

Miljö och vatten

Planens syfte är till stor del att skapa förutsättningar för en VA-sanering inom området. Ett genomförande av föreslagen VA-lösning medför en betydande positiv inverkan på naturmiljön i området och vattenkvaliteten i Tidan.

Allmänna platser

Avgränsning av naturområden och vägområden samt fastläggande av ansvarsfördelningar förutsättningar för god skötsel och vid behov upprustning av gemensamma områden och anläggningar. Befintligt vägsystem påverkas endast marginellt.

Enskilda fastighetsägare och arrendatorer

En fastlagd byggrätt med klara regler för byggnadsåtgärder är till fördel för fastighetsägare och stugägare. Föreslagen gemensam anläggning för avlopp innebär för de boende en väl fungerande lösning på en lämplig plats där risken för grundvattenföroreningar är mycket liten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Sven-Olof Ludvigsson

Teknisk chef

Tor Asbjörnsen

Stadsarkitekt

MH Planarkitekten HB

Monica Hovén

Monica Hovén
Arkitekt SAR

DETALJPLAN FÖR FRITIDSHUSOMRÅDE INOM BJÖRSJÖHAGE M.FL. MULLSJÖ KOMMUN

UPPRÄTTAD I DECEMBER 1998

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs som normalt planförfarande enligt nedanstående tidplan.

1998

Oktober

Plansamråd

Nov.-dec.

Bearbetning

1999

Januari

Utställning

Mars

Antagande

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från det att planen har vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap Ansvarsfördelning

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats.

För drift och underhåll av länsvägen ansvarar Vägverket. Vägverket ansvarar även för att erforderliga skyddsåtgärder mot vägtrafikbuller genomförs.

Ansaret för upprustning och skötsel av lokalvägar och naturområden åvilar gemensamt fastighetsägarna. Arbetet kan ombesörjas av en samfällighetsförening eller av någon annan förening för fastighetsägare. För de lokalvägar som även utgör tillfart till fastigheter utanför området krävs en samverkan mellan fastighetsägare inom och utanför planområdet.

Planområdet skall utgöra verksamhetsområde för allmän VA-anläggning, vilket innebär att samtliga fastigheter skall anslutas till allmän avloppsanläggning. Om vid detaljprojekteringen flera delsystem bedöms lämpliga skall dessa tillsammans utgöra en allmän anläggning. Kommunen skall hos länsstyrelsen begära att planområdet förklaras som verksamhetsområde för allmän VA-anläggning och ansöka om förrättning för bildande av gemensamhetsanläggning.

Forts.
Huvudmannaskap
Ansvarsfördelning

Utbyggnad av ledningar och anläggningar tillhörande den allmänna avloppsanläggningen skall ombesörjas av huvudmannen, t.ex. en samfällighetsförening. Huvudmannen skall också besluta om uttag av anslutningsavgift och ansvara för drift och underhåll av avloppsanläggningen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Gemensamhets-
anläggning

Med stöd av anläggningslagen skall lokalvägar och naturområden inrättas som gemensamhetsanläggning. För anläggningens utförande och drift utgör fastigheterna en särskild samfällighet, samfällighetsförening bildas. Denna samfällighetsförening skall dessutom vara huvudman för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen inom verksamhetsområdet.

Fastighetsbildning

Detaljplanen har i stort sett anpassats till befintlig fastighetsindelning och ianspråktaga tomtplatser. För Björsjöbage 1:12 överförs en mindre del till vägmark, i överensstämmelse med befintlig vägdragning.

Flera av arrendetomterna på pastoratets mark är i terrängen avgränsade med staket. Illustrerade tomter på plankartan har i möjligaste mån anpassats till befintliga förhållanden. Utmed Klämmestorpsvägen, där tomtavgränsningarna är placerade på angränsande fastighet, har områdesgränsema och därmed tomtgränserna lagts i fastighetsgränsen. För bebyggda arrendetomter utan avgränsningar och för tillkommande tomter illustreras avgränsningar som kan ligga till grund för eventuella avstyckningar.

Servitut

Avloppsledningar, vattenledningar och vattentäkter skall där så erfordras säkerställas genom servitut.

Markförvärv

Mark för allmän plats, för vilken kommunen inte är huvudman, är väghållaren skyldig att förvärva med äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt om fastighetsägaren begär det. Med väghållare avses i detta fall den gemensamhetsanläggning som kan bildas.

Enligt uppgift finns intresse från ca hälften av ägarna till stugor på arrendetomterna att förvärva marken. Planen ger förutsättningar för enskilda stugägare att förvärva tomtmark från pastoratet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbete m.m. Upprättande av detaljplan och VA-plan bekostas av kommunen. Planavgift kommer att tas ut enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet vid bygglovprövningar.

VA-anläggningar Kostnaderna för utbyggnad av allmän VA-anläggning skall täckas genom uttag av anslutningsavgift från respektive fastighetsägare.

**Vägar, natur-
områden m.m.** Kostnader för upprustning och eventuell utbyggnad av vägar och andra gemensamma anläggningar bekostas av fastighetsägarna.

Markförvärv Enskilda förvärv av arrendetomter förutsätts kunna ske efter förhandling mellan kyrkan och arrendatorerna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Sven-Olof Ludvigsson	Teknisk chef
Tor Asbjörnsen	Stadsarkitekt

MH Planarkitekten HB

Monica Hovén

Monica Hovén
Arkitekt SAR