

Samrådshandling

Standardförfarande

Dnr: 2023/2018

Datum: 2023-04-20



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Havstenshult 1:1 med flera

MULLSJÖ TÄTORT, MULLSJÖ KOMMUN
JÖNKÖPINGS LÄN

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör en utbyggnad av bostäder och lokalgator på området Havstenshult i Mullsjö tätort. Planområdet är cirka 14,5 hektar stort och består främst av ett några år gammalt hygge som tidigare var betesmark och jordbruksmark, delar av gatorna John Bauers väg och Havstenshultsvägen samt lokalgatan Tussilagogatan med intilliggande villabebyggelse. De fastigheter som berörs av planförslaget är Sjöbo 1:2, Sjöbo 1:8, Havstenshult 1:1 och Havstenshult 1:208 – 1:256.

Planområdet omfattas av den befintliga detaljplanen ”Detaljplan för norra Havstenshultsområdet del 2” (akt 1622-P55), planändringen ”Ändring av detaljplan för del av Havstenshult 1:1” (akt 0642-P2018/1) samt en mindre del av stadsplanen ”Norra Havstenshultsområdet, del 1” (akt 1622-P11). De främsta förändringarna från de befintliga detaljplanerna är att planförslaget möjliggöra en högsta nockhöjd om 9 meter inom delar av planområdet samt att planförslaget möjliggör exploatering av bostäder i olika former, både genom villor och olika typer av grupphusbebyggelse. Detaljplanen möjliggör vidare ett område för park centralt beläget i bostadsområdet som innehåller yta för dagvattenhantering i form av en damm.

Politiskt beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2022-01-12 att ge samhällsbyggnadschefen i uppdrag att påbörja arbetet för en ändring av detaljplanen 1622-P55 för Havstenshult Norra etapp 2.

Under arbetets gång har processen att ändra detaljplanen 1622-P55 för Havstenshult Norra etapp 2 övergått till en process för upprättandet av en ny detaljplan i området.

Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning

Vid upprättande av detaljplan ska kommunen undersöka om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i enlighet med 6 kap. 5 § miljöbalken. Om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning upprättas. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Läs mer i bilagan ”Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning”.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar/utredningar

- Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning
- Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik
- Salamanderinventering, fördjupad artinventering
- SDR-mätning
- VA-plan (W-201)
- VA-plan (W-202)

Planförfarande

Detaljplanen ”Detaljplan för del av Havstenshult 1:1 med flera” hanteras enligt reglerna i plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6§ plan- och bygglagen. Planen bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan.

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 byggnadsstorlek, byggnadshöjd eller avstånd mellan byggnader och tomtgräns.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan har som syfte är att underlätta förståelsen för planförslagets innebörd. I planbeskrivningen ska planens syfte, förutsättningar, konsekvenser och hur planen ska genomföras redovisas. Skälen till planens utformning och de bestämmelser som finns i plankartan ska även motiveras och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan ska framföras.

Framtagandeprocess för detaljplan med standardförfarande



Planbesked

Planprocessen påbörjas genom att en exploatör eller en annan privat aktör ansöker om planbesked. Ett ärende kan även väckas genom att kommunen själva initierar planläggning av ett område. Tjänstemän på planavdelningen tar fram underlag och utreder möjligheten att planlägga området enligt föreslagen markanvändning. Därefter beslutar samhällsbyggnadsnämnden om startbeslut för planen och återkopplar till aktören om planläggning ska påbörjas eller inte genom ett planbesked.



Samråd

Om ärendet får startbeslut kan planavdelningen påbörja arbeta med att upprätta en planhandling inför samråd. Genom samrådet kan kommunen samla in ett brett kunskapsunderlag som ökar möjligheterna till att framställa en plan som reglerar en önskvärd markanvändning utifrån olika intressen. De som har rätt att delta vid samrådet och ge synpunkter är sakägare, länsstyrelsen, lantmäteriet, andra berörda kommuner, kommunala myndigheter och andra som kan anses ha ett väsentligt intresse i planen. Samrådstiden varierar och tiden för samråd offentliggörs i tidningen.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Mullsjö kommun, Box 47, 565 21 Mullsjö eller via e-post till planobygg@mullsjö.se. De synpunkter som inkommer sammanställs och kommenteras av kommunen i en samrådsredogörelse. Planförslaget korrigeras sedan utifrån samrådsredogörelsen.



Granskning

Efter samrådet ska planförslaget finnas tillgängligt för granskning under minst 2 veckor. Under granskningstiden kan sakägare, myndigheter och andra som berörs av planen lämna synpunkter på planförslaget.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Mullsjö kommun, Box 47, 565 21 Mullsjö eller via e-post till planobygg@mullsjö.se. De synpunkter som inkommer sammanställs och kommenteras av kommunen i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.



Antagande

När granskningsutlåtandet är utskickat kan planförslaget antas av kommunfullmäktige. Efter antagandet kan de sakägare som lämnat in skriftliga synpunkter vid samrådet eller granskningen och vars synpunkter inte har tillgodosetts överklaga beslutet hos Mark- och miljödomstolen. Överklagandet ska göras inom 3 veckor från det att beslutet om antagande har offentliggjorts.



Laga kraft

När överklagandetiden har gått ut och om ingen har överklagat, vinner detaljplanen laga kraft. Vid överklagande av detaljplanen prövas fallet av Mark- och miljödomstolen och kan sedan överklagas vidare till Mark- och miljööverdomstolen. När fallet har avgjorts i domstolen kan planen antingen upphävas eller vinna laga kraft.

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Detaljplanens omfattning och lokalisering.....	6
Genomförandetid	6
Allmän plats	7
Kvartersmark.....	9
Motivering av detaljplanens reglering	10
Motiv till reglering.....	10
Egenskapsbestämmelser för allmän plats.....	10
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	11
Planeringsunderlag	15
Kommunala planeringsunderlag.....	15
Utredningar.....	18
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	19
Mark och vatten	19
Geotekniska förhållanden.....	20
Hydrologiska förhållanden	21
Kulturvärden	21
Riksintressen.....	21
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken.....	22
Miljökvalitetsnormer	22
Miljö.....	22
Hälsa och säkerhet.....	23
Social hållbarhet	24
Service.....	25
Trafik	25
Genomförandefrågor	26
Fastighetsrättsliga frågor.....	26
Tekniska frågor.....	26
Ekonomiska frågor.....	27
Organisatoriska frågor.....	28
Medverkande tjänstepersoner	28

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra exploatering av bostäder och utbyggnad av lokalgator på området Havstenshult i Mullsjö tätort. Planområdet omfattas av den befintliga detaljplanen ”Detaljplan för norra Havstenshultsområdet del 2” (akt 1622-P55), planändringen ”Ändring av detaljplan för del av Havstenshult 1:1” (akt 0642-P2018/1) samt en mindre del av stadsplanen ”Norra Havstenshultsområdet, del 1” (akt 1622-P11). Anledningen till att en ny detaljplan föreslås är för att möjliggöra en ökad höjd på byggnadsverk och inkludera delar av gatorna John Bauers väg och Havstenshultsvägen i planområdet. Delar av de fastigheter som berörs av planförslaget behåller höjdregering enligt gällande detaljplan, dessa är; Havstenshult 1:243, 1:246, 1:247, 1:248, 1:249, 1:250, 1:251, 1:253, 1:254, 1:255 och 1:256.

Genom planförslaget kan området exploateras med bostäder i olika former, både genom villor och olika typer av grupphusbebyggelse. Detaljplanen möjliggör vidare ett område för park centralt beläget i bostadsområdet som innehåller yta för dagvattenhantering i form av en damm. Planförslaget berör fastigheterna Sjöbo 1:2, Sjöbo 1:8, Havstenshult 1:1 och Havstenshult 1:208 – 1:256.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Området som avses detaljplaneläggas är beläget på området Havstenshult i Mullsjö tätort, cirka 1,6 kilometer från Mullsjö station. Planområdet är cirka 14,5 hektar stort och består främst av ett några år gammalt hygge som tidigare var betesmark och jordbruksmark, delar av gatorna John Bauers väg och Havstenshultsvägen samt lokalgatan Tussilagogatan med intilliggande villabebyggelse.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5år) från den dagen planen vinner laga kraft. Genomförandetiden är en garanti för fastighetsägarna inom planområdet som gör att detaljplanen inte ändras, ersätts eller upphävs under den angivna tiden. Om planen behöver ändras, ersättas eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem.

Allmän plats

Inom den föreslagna detaljplanen regleras allmän platsmark med bestämmelserna GATA, GATA₁, GCVÄG, NATUR och PARK.

Användning		Typ
GATA	Gata	Allmän plats
GATA ₁	Lokalgata	Allmän plats
GCVÄG	Gång- och cykelväg	Allmän plats
NATUR	Natur	Allmän plats
PARK	Park	Allmän plats

GATA – Gata

Användningen Gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion som trafikordningar, gatuparkeringar, trottoarer, cykelvägar, laddstolpar, planteringar, gräsytor, snöupplag, hållplatskydd, kiosker med mera.

GATA₁ – Lokalgata

Användningen Gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion som trafikordningar, gatuparkeringar, trottoarer, cykelvägar, laddstolpar, planteringar, gräsytor, snöupplag, hållplatskydd, kiosker med mera.

Om gatan ska ha en särskild funktion som kommer dominera användningen eller innebära en betydande omgivningspåverkan så kan användningen preciseras. En precisering innebär att enbart det som anges i preciseringen är tillåtet.

I detta planförslag har användningen Gata preciserats till Lokalgata.

GCVÄG – Gång- och cykelväg

Användningen Gång- och cykelväg innefattar gator och vägar som är avsedda för enbart gång-, cykel- och mopedtrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gång- och cykelvägens skötsel och bruk. Det kan till exempel handla om belysning, skyltar och sittplatser.

NATUR – Natur

Natur används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. I användningen ingår alla typer av friväxande grönområden. Grönområdet ska vara av den typ som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll.

PARK – Park

Park används för alla typer av grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Det kan till exempel vara anlagda parker inne i en stadsmiljö eller delvis anlagda grönområden inom ett bostadsområde. En park är inte avsedd för bebyggelse, men komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen. Parkanvändningen förutsätter skötsel av området enligt skötselplan eller enligt ortens sed. Enligt ortens sed betyder att huvudmannen är skyldig att hålla en likvärdig standard och skötsel för parker inom likartade planområden.

Huvudmannaskap

Mullsjö kommun är huvudman för all allmän platsmark och ansvar för skötseln av dessa markområden.

Kvartersmark

Inom den föreslagna detaljplanen regleras kvartersmark med bestämmelserna B och E₁.

Användning		Typ
B	Bostäder	Kvartersmark
E ₁	Transformatorstation	Kvartersmark

B – Bostäder

Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidsbus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Inom användningen Bostäder går det att uppföra olika typer av byggnader som till exempel en- och tvåbostadsbus och flerbostadsbus. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag.

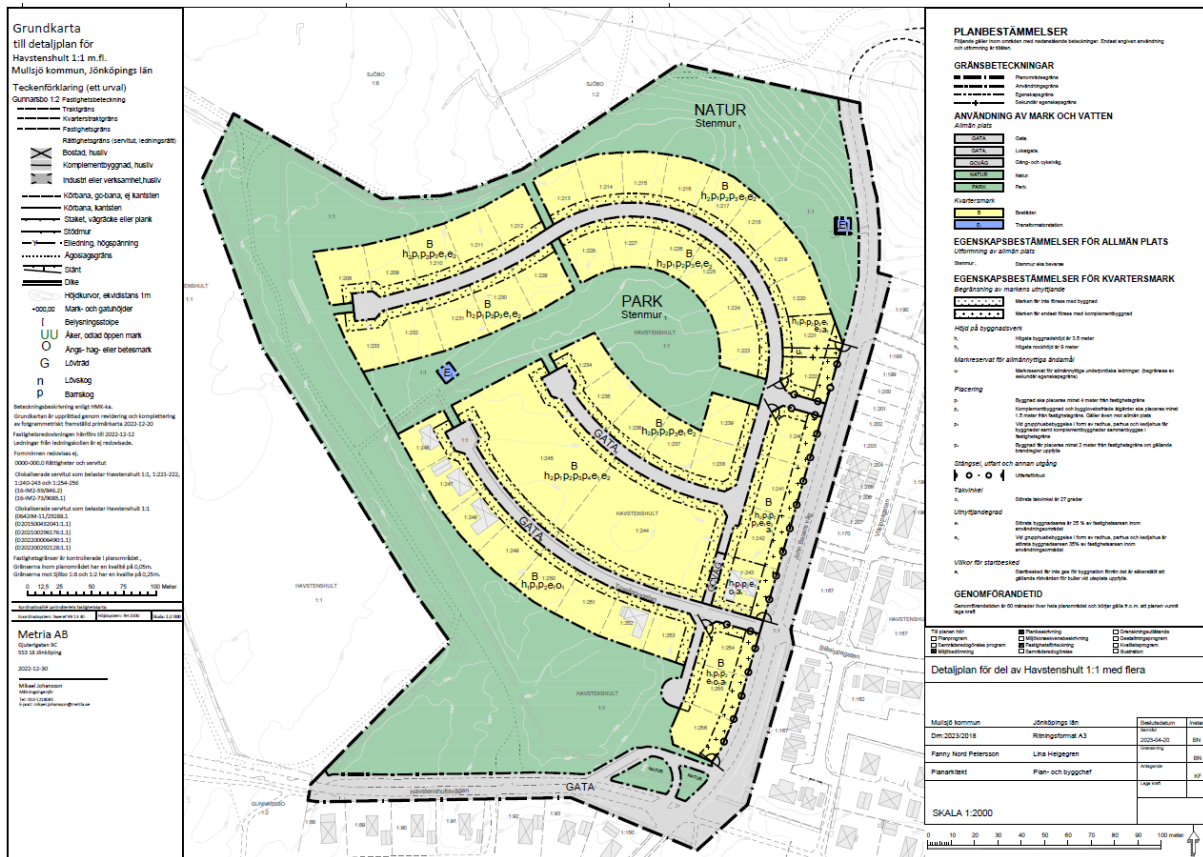
E₁ – Transformatorstation

Användningen Tekniska anläggningar kan användas för områden för både offentliga och privata anläggningar. Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar.

Om ett område ska ha en särskild funktion som kommer att dominera användningen, få stor betydelse för områdets utformning eller innebära en betydande omgivningspåverkan så kan användningen preciseras. En precisering innebär att enbart det som anges i preciseringen är tillåtet.

I detta planförslag har användningen Teknisk anläggning preciserats till Transformatorstation.

Motivering av detaljplanens reglering



Figur 1: Plankarta.

Motiv till reglering

Detaljplanen innehåller de regleringar som anses krävas för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering. Nedan redovisas detaljplanens egenskapsbestämmelser samt deras motivering.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

Stenmur₁ – Stenmur ska bevaras

Egenskapsbestämmelsen reglerar att allmän plats ska utformas så att befintliga stenmurar bevaras. Genom bestämmelser om utformning av allmän plats styrs mer precist vilka ändamål som ska finnas och hur platsen ska utformas.

Motiv: Genom bestämmelsen säkerställs bevarandet av de befintliga stenmurarna som finns inom planområdet, både inom områden reglerade med naturmark och inom parkmark. Stenmurarna bidrar till områdets karaktär och till en naturlig avgränsning av bebyggelseområdet. Vidare har stenmurar höga naturvärden och en viktig funktion i ekosystemet generellt sett och har därför ett högt bevarandevärde.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Mark som regleras med prickmark får inte förses med byggnad.

Motiv: I detaljplan reglerar prickmarken att marken inte får förses med byggnad inom 6 meter från lokalatorna. Bestämmelsen bidrar till områdets karaktär genom att en enhetlig utformning gentemot gaturummet kan skapas.

Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad

Mark som regleras med korsmark får endast förses med komplementbyggnad.

Motiv: I detaljplan reglerar korsmarken att marken endast får förses med komplementbyggnad inom 9 meter från John Bauers väg. Syftet med bestämmelsen är att skapa ett skyddsavstånd från John Bauers väg för att riktvärdena för buller vid bostadshus ska kunna uppnås även i framtiden till följd av den trafikökning som utbyggnaden av planområdet förväntas medföra. Genom att tillåta uppförande av komplementbyggnader kan marken bebyggas med sådana byggnader som är mindre känsliga mot störning.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter

Högsta byggnadshöjd reglerar den högsta höjden som en byggnad får ha vid skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Byggnadshöjden räknas från markens medelnivå vid byggnaden. I det fall en byggnad placeras närmre än 6 meter från allmän platsmark ska byggnadshöjden räknas från den allmänna platsens medelnivå vid tomten.

Motiv: Den föreslagna byggandshöjden om 3,5 meter möjliggör bebyggelse i en våning. Bestämmelsen reglerar de fastigheter inom planområdet som redan är delvis utbyggda och föreslås därför regleras med samma höjdregering som i den befintliga detaljplanen ”Detaljplan för norra Havstenshultsområdet del 2” för att inte olägenhet ska uppstå för fastighetsägarna.

h₂ – Högsta nockhöjd är 9 meter

Högsta nockhöjd reglerar den högsta höjden som en byggnad får ha vid takkonstruktionens högsta del. Nockhöjden beräknas genom avståndet mellan markens medelnivå vid bygganden till yttertakets högsta del. Uppstickande delar ovanför konstruktionen som exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

Motiv: Den föreslagna nockhöjden om 9 meter möjliggör bebyggelse i två våningar. Planområdet är beläget i anslutning till villabebyggelse i både en våning, en och en halv våning samt två våningar. Bebyggelse i två våningar bedöms lämplig inom planområdet då det inte bidrar till stora höjdskillnader i förhållande till övrig bebyggelse i området.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Ett markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av området. För att få utnyttja ett område som omfattas av markreservat måste en rättighet bildas. Markreservatet möjliggör att en rättighet kan bildas på den avsedda platsen om övriga förutsättningar är uppfyllda.

Motiv: Markreservatet gör det möjligt att bilda en ledningsrätt på fastigheten Havstenshult 1:221. Markreservatet följer fastighetsgränsen mellan Havstenshult 1:221 och Havstenshult 1:222 och belastar ett område på 6 meter från fastighetsgränsen in på fastigheten Havstenshult 1:221. Inom markreservatet får inget anläggas eller uppföras som kan hindra tillgången till ledningarna.

Placering

p₁ – Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

Genom placeringsbestämmelser kan byggnadsverks placering regleras. Detta kan antingen göras genom bestämmelser om läge på fastigheten eller i förhållande till grannfastigheter, gata eller omgivning.

Motiv: Bestämmelsen bidrar till att byggnader placeras på ett lämpligt sätt enligt PBL 2kap. 6§.

p₂ – Komplementbyggnad och bygglovsbefriade åtgärder ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Gäller även mot allmän plats

Genom placeringsbestämmelser kan byggnadsverks placering regleras. Detta kan antingen göras genom bestämmelser om läge på fastigheten eller i förhållande till grannfastigheter, gata eller omgivning.

Motiv: Bestämmelsen bidrar till att komplementbyggnader placeras på ett lämpligt sätt enligt PBL 2kap. 6§.

p₃ – Vid grupphusbebyggelse i form av radhus, parhus och kedjehus får byggnader samt komplementbyggnader sammanbyggas i fastighetsgräns

Genom placeringsbestämmelser kan byggnadsverks placering regleras. Detta kan antingen göras genom bestämmelser om läge på fastigheten eller i förhållande till grannfastigheter, gata eller omgivning.

Motiv: Bestämmelsen underlättar möjligheten att uppföra grupphusbebyggelse på de fastigheter som redan har en fastighetsindelning.

p₄ – Byggnad får placeras minst 2 meter från fastighetsgräns om gällande brandregler uppfylls

Genom placeringsbestämmelser kan byggnadsverks placering regleras. Detta kan antingen göras genom bestämmelser om läge på fastigheten eller i förhållande till grannfastigheter, gata eller omgivning.

Motiv: Bestämmelsen möjliggör placering av byggnad närmre än 4 meter från fastighetsgräns om byggnaden är brandklassad. Genom bestämmelsen möjliggörs tätare bebyggelse på fastigheterna 1:245 och 1:244 i planområdets centrala delar, vilket förväntas bidra till en blandad bebyggelsekaraktär i området.

Stängsel, utfart och annan utgång

p o o d – Utfartsförbud

Genom bestämmelser om stängsel, utfart och annan utgång regleras vart utfart ska finnas, utfartsförbud eller att det ska finnas stängsel mot allmän plats. Begreppen utfart och annan utgång innefattar även infart och annan ingång.

Motiv: I detaljplanen föreslås utfartsförbud mot John Bauers väg samt utmed delar av korsningarna mellan John Bauers väg och de lokalator som föreslås i detaljplanen. Syftet med utfartsförbudet är att förhindra anläggandet av utfarter som inte är trafiksäkra och att skapa goda trafikflöden.

Takvinkel

o₁ – Största takvinkel är 27 grader

Bestämmelser om takvinkel reglerar lutningen på tak i grader. Takvinkeln reglerar lutningen mellan yttertaket och horisontalplanet.

Motiv: Den förslagna största takvinkeln är 27 grader. Bestämmelsen reglerar de fastigheter inom planområdet som redan är delvis utbyggda och föreslås därför regleras med samma takvinkel som i den befintliga detaljplanen ”Detaljplan för norra Havstenshultsområdet del 2” för att inte olägenhet ska uppstå för fastighetsägarna.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar bebyggandets största eller minsta omfattning.

Motiv: Den största tillåtna byggnadsarean föreslås vara 25 procent av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelsens syfte är att säkerställa att det inte blir en för hög exploateringsgrad på fastigheterna.

e₂ – Vid grupphusbebyggelse i form av radhus, parhus och kedjehus är största byggnadsarean 35% av fastighetsarean inom användningsområdet

Bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar bebyggandets största eller minsta omfattning.

Motiv: Den största tillåtna byggnadsarean föreslås vara 35 procent av fastighetsarean inom användningsområdet vid uppförandet av grupphusbebyggelse. Bestämmelsens syfte är att säkerställa att det inte blir en för hög exploateringsgrad på fastigheterna.

Villkor för startbesked

a₁ – Startbesked får inte ges för byggnation förrän det är säkerställt att gällande riktvärden för buller vid uteplats uppfylls

Bestämmelser om villkor för lov reglerar att bygglov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning inte får lämnas förrän en viss annan åtgärd först har genomförts.

Motiv: Riktvärdena för buller vid uteplats riskerar att överskridas för de fastigheter som föreslås längsmed John Bauers väg. Bestämmelsens syfte är att säkerställa att uteplats placeras på ett sådant sätt att riktvärdena inte överskrids.

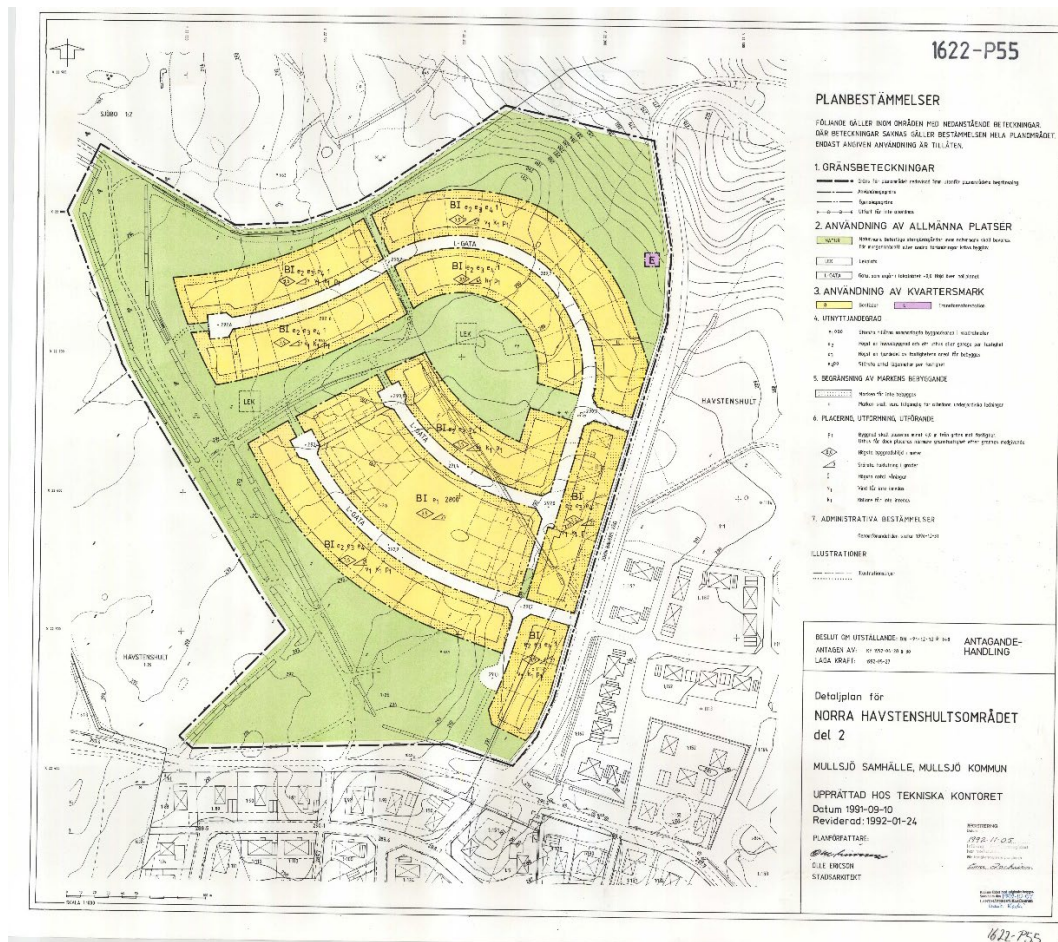
Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Gällande detaljplaner

Det förslagna planområdet berör främst den gällande detaljplanen ”Detaljplan för norra Havstenshultsområdet del 2” (akt 1622-P55) med tillhörande planändring ”Ändring av detaljplan för del av Havstenshult 1:1” (akt 0642-P2018/1). Vidare berörs även en mindre del av den gällande stadsplanen ”Norra Havstenshultsområdet, del 1” (akt 1622-P11).

Syftet med detaljplanen ”Detaljplan för norra Havstenshultsområdet del 2” (akt 1622-P55) var att bereda mark för bostadsbebyggelse i småhusform samt att bevara intilliggande grönområden med fågator och stengårdsgårdar. Detaljplanen vann laga kraft 1992-04-28 och genomförandetiden har gått ut, vilket betyder att berörda fastighetsägare inte är berättigade ersättning vid upprättandet av en ny detaljplan. Den gällande detaljplanen ”Detaljplan för norra Havstenshultsområdet del 2” ligger till grund för den detaljplanen om föreslås i denna planhandling. Anledningen till att en ny detaljplan föreslås är att den byggrätt som medges i den gällande detaljplanen inte tillgodoser dagens behov. Detaljplanen ”Detaljplan för norra Havstenshultsområdet del 2” upphävs i sin helhet till följd av att detaljplan som föreslås i denna planhandling antas.



Figur 2: Detaljplan för norra Havstenshultsområdet del 2 (akt 1622-P55).

Planändringen ”Ändring av detaljplan för del av Havstenshult 1:1” (akt 0642-P2018/1) upprättades i syfte att öka exploateringsgraden i en del av detaljplanen ”Detaljplan för norra Havstenshultsområdet del 2” (akt 1622-P55). Planändringen vann laga kraft 2018-02-14 och hade en genomförandetid på 5 år. Genomförandetiden har gått ut och berörda fastighetsägare är därför inte berättigade ersättning vid upprättandet av en ny detaljplan. Planändringen ”Ändring av detaljplan för del av Havstenshult 1:1” upphävs i sin helhet till följd av att detaljplan som föreslås i denna planhandling antas.

Ändring av detaljplan för del av Havstenshult 1:1, Mullsjö tätort, Mullsjö kommun

Denna planändring berör del av fastigheten Havstenshult 1:1 som ingår i detaljplan (DPL 59), Norra Havstenshult del 2. Lagkraftvunnen 1992-05-27. Gällande detaljplan gäller jämsides och ska läsa tillsammans med detta tillägg.

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Planändringens syfte
Planändringen syftar till att möjliggöra uppförandet av bostadshus med en justering av planbestämmelserna för att öka exploateringsgraden i en del av gällande detaljplan.

Plandata
Planändringen berör del av fastigheten Havstenshult 1:1. Planändringen berör den centrala delen av gällande detaljplan.

Planändringen innehåll
Bestämmelsen om exploatering, ”Största tillåtna sammanlagda byggnadsareal i kvadratmeter”, e, 2000 ändras så att största tillåtna exploatering tilläts upp till 35% av fastigheten.

Bestämmelser som reglerar byggnaders placering, utformning och utförande ändras i avseendet om byggnadshöjd och antal våningar. Bestämmelse om ”Högsta byggnadshöjd i meter” justeras så att högsta byggnadshöjd tilläts vara 7,5 meter. ”Högsta antal våningar” ersätts med bestämmelse om ”Högsta totalhöjd” om 8,5 meter.

Bestämmelsen om ”Största taklutning i grader” tas bort i sin helhet. Bestämmelse om placering har införts. Placeringsbestämmelsen reglerar placering av huvudbyggnad och garage/carport och övriga komplementbyggnader.

Ställningstaganden
Förslaget till detaljplanändring har upprättats på byggnadsnämndens uppdrag, BN 2017-09-20 §61. Byggnadsnämnden har beslutat att man är beredd att medverka till ändring av del av detaljplanen för Norra Havstenshultsområdet del 2, Mullsjö samhälle, Mullsjö kommun, så att den tillåtna totalhöjden och exploateringsgraden ökas.

Miljöbedömning
Den föreslagna ändringen av detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser då planändringen endast innebär en mindre justering av befintlig byggrätt. En särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför inte.

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ekonomiska frågor
Kostnad för planarbetet tas ut som planavgift. Denna betalas i samband med att bygglov söks.

Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år från det datum planändringen vunnit laga kraft.

Organisatoriska frågor

Planändretet avses handläggas enligt reglerna för standardförfarande, PBL 2010:900.

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande bestämmelser ändras:

4 **UTNYTTJANDEGRAD**
e. Största tillåtna sammanlagda byggnadsareal i kvadratmeter
e. Största tillåtna exploatering är 35% av fastigheten

6 **PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

0-0 Högsta byggnadshöjd i meter

27 Östentotallutning i grader

Högsta antal våningar


8,5 Högsta totalhöjd i meter

7,5 Högsta byggnadshöjd i meter.

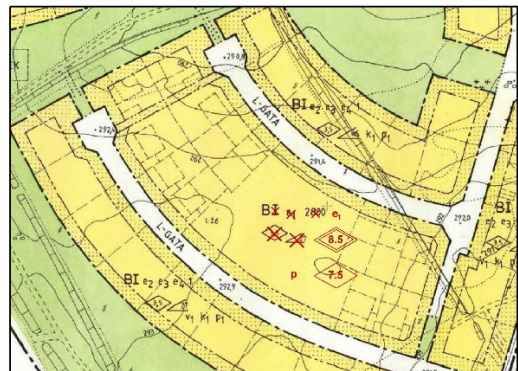
p Garage/carport får sammanbyggas i fastighetsgränse. Huvudbyggnad och garage/carport får sammanbyggas. Parhus får sammanbyggas över fastighetsgränse. Om sammanbyggnad ej sker ska garage/carport likt övriga komplementbyggnader placeras minst 1 meter från fastighetsgränse.

Administrativa bestämmelser
Genomförandetiden är 5 år efter det att denna handling vinner laga kraft.

ORIENTERINGSKARTA



TILLÄGG TILL PLANKARTAN



Utdrag ur gällande detaljplan (DPL 59). Endast kvartersmark för bostäder mellan de bägge lokalgatorna inom planområdet som berörs av ändringen. Markeringar i rött redovisar de bestämmelser som läggs till respektive tas bort från plankartan.

Till ändring av detaljplan hör:

<input checked="" type="checkbox"/> Gällande detaljplan	<input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/> Granskningsutlåtande
<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

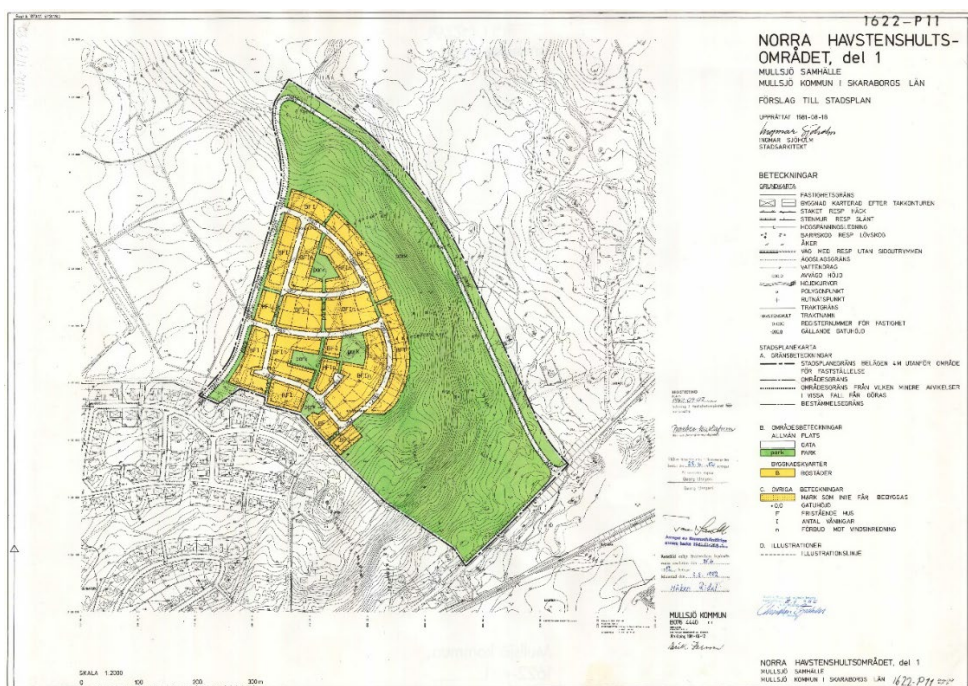
Ändring av detaljplan (ÄDP) för del av Havstenshult 1:1

Mullsjö kommun	Jönköpings län	Beslutsdatum	Instans
Dnr: 2017/ 2172	Ritningsformat A3	Samråd	
Madeleine Turén	Andreas Leo	2017-09-20	BN
Planarkitekt	Samhällsbyggnadschef	Granskning	
		2017-11-22	BN
		Antagande	
		2018-01-18	BN
		Laga kraft	
		2018-02-14	
132			

Akt 0642-P2018/1

Figur 3: Ändring av detaljplan för del av Havstenshult 1:1 (akt 0642-P2018/1).

Stadsplanen ”Norra Havstenshultsområdet, del 1” (akt 1622-P11) berörs genom att John Bauers väg blir del av den nya detaljplanen. Området som upphävs är reglerat med användningsbestämmelserna gata och park. Stadsplanen vann laga kraft 1982-06-28 och genomförandetiden har gått ut, vilket betyder att berörda fastighetsägare inte är berättigade ersättning vid upprättandet av en ny detaljplan. Delar av stadsplanen ”Norra Havstenshultsområdet, del 1” upphävs till följd av att detaljplan som föreslås i denna planhandling antas.



Figur 4: Norra Havstenshultsområdet, del 1 (akt 1622-P11).

Grundkarta

Grundkartan för planområdet är upprättad av Metria AB och är inmätt samt upprättad i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter.

Översiktsplan

Mullsjö kommuns översiktsplanen ”Översiktsplan 2017” antogs av kommunfullmäktige 28 november 2017. Det framgår av översiktsplanen att kommunen strävar efter att år 2035 ha cirka 9500 invånare. För att uppnå detta mål krävs bostäder och Mullsjö kommun vill därför kunna erbjuda varierade bostäder i attraktiva bostadsmiljöer. En del i detta mål är att nya bostäder bör prioriteras med närhet till allmänna kommunikationer.

Den föreslagna detaljplanen möjliggör bostäder, både i form av villor och grupphusbebyggelse, vilket går i linje med målet att erbjuda varierande bostäder. Inom planområdet finns en busshållplats och målet om närhet till allmänna kommunikationer kan därav också uppfyllas inom planområdet. Sammantaget bedöms planförslaget vara förenligt med översiktsplanen.

Utredningar

Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik

En markteknisk undersökning/genteknisk undersökning utfördes för planområdet av Atkins Sverige AB den 5 juni 2017. Syftet med undersökningen var att utreda mark- och grundvattenförhållandena inom området samt att ta fram de geotekniska förutsättningarna för grundläggning av bostadshus. Undersökningen utfördes genom provtagning i totalt 11 punkter och bestod av följande:

- Bestämning av jordlagrens uppbyggnad genom upptagning av störda jordprover med skruvprovtagare (Skr) i 6 punkter.
- Okulär jordartsbedömning av upptagna jordprover.
- Hejarsondering (HfA) för bestämning av jordens material- och hållfastegenskaper i 6 punkter.
- Slagsondering (Slb) för kontroll av bergfritt djup i totalt 3 punkter.
- Installation av filterförsedda grundvattenrör (Rf) för kontroll och dokumentation av grundvattennivån i 3 punkter.
- Installation av 3 st burkar med spårfilm för uppmätning och analys av markens radonhalt.

Av utredningen framgick det bland annat att markens ytskikt främst utgörs av en mullhaltig sand med en uppmätt mäktighet varierande mellan 0,3 och 0,5 meter. Markytan inom planområdet varierar med ca 10 m och att det förekommer berg i dagen i den nordöstra samt sydöstra delen. Höjdnivåerna varierar mellan ca +280 i nordöstra delen och ca +290 i det övriga området.

Se bilaga ” Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik ” för att ta del av hela den marktekniska undersökningsrapporten.

Salamanderinventering, fördjupad artinventering

Den 17 maj 2021 genomförde Naturcentrum AB en fördjupad artinventering av salamandrar i två mindre gölar inom planområdet. Bakgrunden till inventeringen var att en mindre vattensalamander var rapporterad i Artportalen (ArtDatabanken, SLU). Inventeringen utfördes genom fältbesök under både dagtid och kvällstid. Trots mycket noggrant sökande under optimala förutsättningar hittades inga vattensalamandrar. Enligt inventeringen tyder detta på att arterna inte förekommer i gölarna. Vid inventeringen observerades dock en död vanlig padda och en klump med grodrom samt nykläckta grodyngel. Eftersom endast få fynd av övriga groddjur gjordes framgår det av inventeringen att gölarna har ett begränsat värde för groddjur.

Se bilaga ” Salamanderinventering, fördjupad artinventering” för att ta del av hela salamanderinventeringen.

SDR-mätning

En SDR-mätning utfördes av Säker trafik i Jönköpings län från den 22 februari 2023 till den 2 mars 2023. Mätningen gjordes i två punkter, en på John Bauers väg i höjd med Vitsippsgatan och en på Havstenschultsvägen vid bussfickan. Skyltad hastighet är 40 km/h på både John Bauers väg och Havstenschultsvägen och utrustningen mätte trafik i bägge riktningarna.

Vid första mätpunkten registrerades totalt 5424 fordon under mätperioden.

Genomsnittshastigheten mot Havstenschultsvägen var 39 km/h och genomsnittshastigheten från havstenschultsvägen var 36 km/h. Hastighetsöverträdelser (41 km/h eller över) var 41 procent. ÅDT är 683 fordon.

Vid andra mätpunkten registrerades totalt 5437 fordon under mätperioden.

Genomsnittshastigheten var 37 km/h i bägge riktningar och hastighetsöverträdelser (41 km/h eller över) var 32 procent. ÅDT är 685 fordon.

Se bilaga ”SDR-mätning” för att ta del av hela trafikmätningen.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Mark och vatten

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till stor del av ett några år gammalt hygge som tidigare var betesmark och jordbruksmark. Marken inom detaljplaneområdet är i nordost, sydväst samt utmed den västra gränsen bevuxen med skog. I mitten av planområdet finns två mindre gölar. Den ena gölen är cirka 200 kvadratmeter stor och bedöms vara cirka 1 meter djup och den andra gölen är knappa 300 kvadratmeter och cirka 50–70 centimeter djup. Delar av planområdet är utbyggt med en lokalgata (Tussilagogatan) och ett fåtal villor.

Det finns flera längre stenmurar och några äldre odlingsrösen i anslutning till den tidigare åker- och betesmarken. Stenmurar har höga naturvärden och en viktig funktion i ekosystemet då de utgör livsmiljöer, tillflyktsorter och spridningsvägar för flera av jordbrukslandskapets växt- och djurarter. Stenmur i jordbruksmark utgör biotopskyddsområden enligt 5 § i förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. För att en stenmur ska räknas som ett biotopskyddsområde ska den vara: *En uppbyggnad av på varandra lagda stenar som har en tydlig, långsträckt utformning i naturen och som har eller har haft hägnadsfunktion eller som funktion att avgränsa jordbruksskiften eller någon annan funktion.* Utifrån denna beskrivning görs bedömningen att stenmurarna inom planområdet är biotopskyddsområden.

Västra delen av planområdet är utpekad i Jordbruksverkets ängs- och betesmarksinventering.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att mark bereds för bostadsbebyggelse och gatuexploatering. Detta innebär stora förändringar av marken i området. Av den mark som inte föreslås exploateras förväntas marken som regleras med ”natur” behålla en liknande karaktär som idag, medan marken som regleras med ”park” kommer få en förändrad vegetation och karaktär.

Båda gölarna inom planområdet ryms inom parkmarken och kommer genom förslaget att fyllas och därigenom torrläggas. Detta bedöms få negativ påverkan på dagvattenförhållandena i området samt på det växt- och djurliv som finns i och kring gölarna. Ett dagvattenmagasin i form av en damm föreslås anläggas inom parkmarken och förväntas kompensera för gölarna gällande dagvattenhanteringen.

De befintliga stenmurarna inom planområdet skyddas i planförslaget genom en egenskapsbestämmelse om utformning av allmän plats och förväntas därför inte få någon direkt negativ påverkan av detaljplanen. Stenmurarnas funktion som livsmiljö för växter och djur kan dock få en negativ påverkan av att området bebyggs.

Området som är utpekad i ängs- och betesmarksinventeringen beskrivs som ”igenväxt” i inventeringen. I planförslaget regleras området med naturmark.

Hotade och skyddade arter

En fördjupad artinventering utfördes inom planområdet år 2021 eftersom det fanns rapporterade fynd av vattensalamander i Artportalen. Enligt den fördjupade artinventering förekommer inte arten vattensalamander i de två gölarna inom planområdet. Vid inventeringen observerades dock en död vanlig padda och en klump med grodrom samt nykläckta grodyngel. Grodynglen kunde senare artbestämmas till vanlig groda. Eftersom endast få fynd av övriga groddjur gjordes framgår det av inventeringen att gölarna har ett begränsat värde för groddjur. Vidare är båda arterna vanlig padda och vanlig groda fridlysta enligt artskyddsförordningen 6 §, vilket innebär att endast själva djuren är fridlysta och inte deras livsmiljö.

Se bilaga ”Salamanderinventering, fördjupad artinventering” för att ta del av hela salamanderinventeringen.

Planförslag och konsekvenser

Genom en utbyggnad enligt planförslaget kommer gölarna fyllas igen och anläggas som parkmark. Detta innebär att groddjurens livsmiljöer kommer försvinna. Då arterna endast är fridlysta enligt artskyddsförordningen 6 § bedöms inte planförslaget strida mot gällande lagstiftning om hotade och skyddade arter.

Geotekniska förhållanden

Detaljplaneområdet lutar från omkring nivån +294 utmed den västra gränsen till cirka +280 vid områdets nordöstra hörn. Markens ytskikt utgörs övervägande av en mullhaltig sand med en uppmätt mäktighet som varierar mellan 0,3 meter och 0,5 meter, men som oftast är 0,3 meter. I en

undersökningsspunkt längst ned i södra delen av detaljplaneområdet påträffades 0,7 meter fyllning av mullhaltig sand och lermorän.

Under ytskikten, vanligen på djup under markytan från 0,3 till 1,1 m, finns en blockig sandmorän med hög till mycket hög relativ fasthet. I några punkter överlagras moränen av ett 0,4 till 0,6 m tjockt lager av något grusig sand med medelhög till hög relativ fasthet. Moränen når ned till djup där undersökningarna avbrutits, vanligtvis kring 4 till 5 m eller mer.

Längst ned i södra delen av detaljplaneområdet har förmodat block eller berg noterats på mindre än 1 meter under mark. För övrigt anges djupet till berg ligga på mellan 1 och 3 meter inom de södra delarna. Inom området ökar djupet till berg norrut där det anges till ca 5 eller drygt 5 m för den nordligast planerade bebyggelsen.

Planförslag och konsekvenser

Befintliga geotekniska förhållanden inom planområdet bedöms som lämpliga för den typ av markanvändning som detaljplanen föreslår.

Hydrologiska förhållanden

Djupet till grundvattenytan har mätts i tre grundvattenrör som installerades i april 2017. Under maj 2017 påträffades grundvattnet på mellan cirka 3 - 4 meters djup under mark. Det framgår dock av den geotekniska utredningen att det bör noteras att grundvattennivåerna under våren 2017 låg mycket under de normala för årstiden.

Planförslag och konsekvenser

Befintliga hydrologiska förhållanden inom planområdet bedöms som lämpliga för den typ av markanvändning som detaljplanen föreslår.

Kulturvården

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Byggnadsminne

Inga kända byggnadsminnen finns inom planområdet.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Hushållningsbestämmelserna gäller för jordbruksmark, skogsbruksmark, stora oexploaterade områden och ekologiska särskilt känsliga områden. Utifrån befintligt underlag och kommunens översiktsplan påträffas inga av dessa värden inom planområdet.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer regleras i 5 kap. miljöbalken och berör kvalitet på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Miljö kvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft och omgivningsbuller eller vattenkvaliteten vid sjöar och vattendrag. Syftet med miljö kvalitetsnormer är att skydda människors hälsa, miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

Planförslag och konsekvenser

För den här den här detaljplanen och dess genomförande bedöms inte miljö kvalitetsnormerna överskridas eller påverkas på ett negativt sätt för de åtgärder som krävs utifrån miljöbedömningen.

Miljö

Dagvatten

Inom planområdet finns dagvattenledningar i Tussilagogatan.

Planförslag och konsekvenser

Projekteringen av resterande lokalgator inom planområdet visar att dagvattenledningar även kommer byggas ut i dessa. Enligt projekteringen ska även ett dagvattenmagasin i form av en damm anläggas i den östra delen av parkmarken. Dammen föreslås ha en kombinerad funktion där delar är fotbollsplan som vid skyfall kan bli en vattenspegel.

Utloppet från dammen sker mot grönsläppet mellan fastigheterna 1:223 och 1:239 och dagvattnet leds sedan vidare via området som är reglerat med markreservat mellan fastigheterna 1:221 och 1:222. Därefter leds vattnet vidare via befintliga diken i John Bauers väg samt mot befintligt dagvattennät i Vitsippsgatan.

Se bilaga ”VA-plan (W-201)” och ”VA-plan (W-202)” för att ta del av projekteringen.

Strandskydd

Planförslaget berörs inte av strandskydd.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Omgivningsbuller som berör planområdet är buller från vägtrafik på gatorna John Bauers väg och Havstenschultsvägen. Utifrån den SDR-mätning som gjorts inom planområdet är ÅDT 683 fordon vid första mätpunkten och 685 vid andra mätpunkten. Utifrån ett diagram i ”hur mycket bullrar vägtrafiken” som boverket och SKR har tagit fram och uppmätt ÅDT har en överslagsräkning för bullernivåerna gjorts. De riktvärden för ekvivalent ljudnivå som gäller för vägtrafik är 55 dBA vid bostadsfasad samt högst 50 dBA vid uteplats. Bullret från John Bauers väg ger en ekvivalent ljudnivå under 55 dBA 10 meter från vägens mitt och därför riskerar inte riktvärdena överskridas vid bostadsfasad. Riktvärdena för uteplats bedöms riskera att överskridas inom ett avstånd på cirka 20 meter från vägens mitt från John Bauers väg.

Planförslag och konsekvenser

Genom en utbyggnad av området enligt planförslaget kommer trafiken öka, vilket även bidrar till att bullernivåerna ökar. En överslagsräkning utfördes även utifrån en ÅDT på 1000 fordon för att ta höjd för ökad trafik och nivåerna beräknades inte överstiga 55 dBA 10 meter från vägens mitt även i detta fall. Planförslaget reglerar bostadsmark i direkt anslutning till John Bauers väg och det är fastigheterna som föreslås där som bedöms bli mest utsatta av buller eftersom det endast är ett avstånd på cirka 9 meter mellan fastighetsgräns och vägens mitt. För att säkerställa att inte riktvärdena överskrids vid bostadsfasad i framtiden regleras fastigheterna närmst John Bauers väg med 9 meter korsmark.

Då riktvärdena för uteplats bedöms överskridas inom ett avstånd på cirka 20 meter från vägens mitt på John Bauers väg har villkor för startbesked reglerats så att startbesked inte får ges förrän det är säkerställt att gällande riktvärden för buller vid uteplats uppfylls.

Risk för olycka

Beräknad insatstid för räddningstjänst är under 10 minuter. Brandpost finns på Tussilagogatan inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Projekteringen av resterande lokalgator inom planområdet innefattar ytterligare fyra brandposter.

Risk för översvämning

WSP har under 2022 tagit fram en skyfallskartering över delar av Mullsjö kommun. Utifrån skyfallskarteringen går det utläsa att delar av planområdet kan få ett maximalt vattendjup på 0,8–1 meter. Detta gäller främst i planområdets centrala delar där gölarna är belägna. Skyfallskarteringen visar vidare att vattnet nästan är helt borta efter 10 timmar vid ett 100 års regn.

Planförslag och konsekvenser

Genom en utbyggnad enligt planförslaget kommer gölarna fyllas igen och anläggas som parkmark. Detta 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.

Se bilaga ”VA-plan (W-201)” och ”VA-plan (W-202)” för att ta del av projekteringen.

Radon

Radonhalten i markluften har mätts i tre undersökningspunkter till värden varierande mellan ca 4 och ca 18 kBq/m³. Gränsen mellan låg- och normalriskmark är 10 kBq/m³.

Planförslag och konsekvenser

Utifrån de uppmätta värdena bedöms den typ av markanvändning som detaljplanen föreslår som lämplig. Byggnader ska radonsäkras vid uppförande.

Förorenad mark

Ingen förorenad mark finns inom eller i närhet av planområdet.

Social hållbarhet

Barnperspektiv

Planområdet är beläget cirka 1 kilometer gång- och cykelväg från skolområdet i Mullsjö tätort där även den närmsta förskolan finns. Gång- och cykelvägarna är nästan uteslutande separerade från motortrafik och sträcker sig främst genom grönområden.

Planförslag och konsekvenser

Lokalgatorna som föreslås inom planområdet bidrar till ett tryggt och säkert gaturum inom planområdet. Parken är belägen i mittendelen av området, vilket gör den trafikseparerad. Inom parken planeras det att anläggas en fotbollsplan och det finns även yta för att uppföra en lekplats.

Service

Planområdet är beläget cirka 3 kilometer bilväg från Mullsjö centrum. Till skolområdet är det cirka 2 kilometer bilväg och cirka 1 kilometer gång- och cykelväg. Närmsta förskola är Kronängs förskola som ligger på skolområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse, vilket anses lämpligt utifrån den tillgång till service som finns i närområdet.

Trafik

Motortrafik, angöring och parkering

Inom planområdet finns John Bauers väg, Havstenschultsvägen och Tussilagogatan. John Bauers väg har en hastighetsbegränsning på 40 km/h.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör utbyggnad av nya lokalgator inom planområdet. I planförslaget regleras även utfartsförbud mot John Bauers väg, vilket säkerställer att utfarter anläggs på ett trafiksäkert sätt. Genom en utbyggnad enligt planförslaget bedöms trafik på John Bauers väg och Havstenschultsvägen öka.

Gång- och cykeltrafik

Det finns goda möjligheter att transportera sig genom gång eller cykel till och från planområdet. Längsmed Havstenschultsvägen sträcker sig en separat gång- och cykelväg som ansluts vidare till separata gång- och cykelvägar som leder till skolområdet i Mullsjö tätort.

Planförslag och konsekvenser

En gång- och cykelväg föreslås mellan två av lokalgatorna inom området för att dela upp området. Detta förväntas bidra till goda trafikflöden och en ökad trafiksäkerhet i området.

Kollektivtrafik

I planområdets sydöstra del finns en busshållplats och avståndet till Mullsjö station är cirka 1,6 kilometer.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse, vilket anses lämpligt utifrån den tillgång till kollektivtrafik som finns i närområdet.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget möjliggör olika typer av bebyggelse, både i form av grupphus och fristående villor och exploatören kan därför komma att ombilda flera fastigheter.

Rättigheter

Servitut

Serv, 16-IM2-59/846.2 Till förmån för: Trollhättan Lextorp 7:1	Avtalsservitut Kraftledning mm
Serv, 16-IM2-73/9085.1 Till förmån för: Jönköping Horstorp 1:64	Avtalsservitut Kraftledning mm
Serv, 16-IM2-73/2983.1 Till förmån för: Jönköping Horstorp 1:64	Avtalsservitut Kraftledning mm
Serv, 0642IM-11/26608.1 Till förmån för: Vänersborg Begonian 10	Avtalsservitut Kraftledning

Planförslaget reglerar ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Inom detta område ska ett servitut bildas för att ledningar ska kunna dras enligt projekteringen för vatten- och avlopp samt kunna underhållas.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns utbyggt i Tussilagogatan. Nyprojektering av vatten och avlopp är framtaget för resterande delar av planområdet.

El och fiber

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för det allmänna elnätet i Mullsjö. Telia ansvarar för utbyggnad av tele- och fibernät i Mullsjö.

Uppvärmning

Fjärrvärmeledningar finns utbyggt utmed Havstenschultsvägen och John Bauers väg fram till korsningen mellan John Bauers väg och Tussilagogatan där fjärrvärmenätet ansluts vidare mot Blåsippsgatan. Mullsjö energi & miljö AB ansvarar för fjärrvärmenätet och eventuell anslutning till fjärrvärmenätet sker via anslutningspunkt som anvisas av dem.

Avfall

Insamling av brännbart avfall och matavfall görs av June avfall AB. Utbyggnaden av lokalgatorna ska ske på ett sådant sätt att June avfall AB har möjlighet att hämta avfall och vända på fastigheten på ett säkert sätt.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Exploatören bygger ut och bekostar genomförandet av planen. Mullsjö kommun kommer vara huvudman för allmän plats och ansvara för drift och underhåll. För Mullsjö kommun innebär detta att en ekonomisk belastning tillkommer kopplat till drift av gator och park. Det tillkommer dock ingen ekonomisk belastning för kommunen vid utbyggandet av allmän plats.

Planavgift

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 från berörd ledningsägare.

Drift allmän plats

Mullsjö kommun ansvarar för drift av allmän plats.

Drift vatten och avlopp

Mullsjö energi & miljö AB ansvarar för drift av vatten och avlopp.

Gatukostnader

Exploatören står för gatukostnaderna.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd (BN)	April 2023
Granskning (BN)	Juni 2023
Antagande (KF)	Oktober 2023
Laga kraft	November 2023

Medverkande tjänstepersoner

I planarbetet har följande tjänstepersoner medverkat:

Fanny Nord Petersson, planarkitekt och planförfattare.

Lina Hellegren, plan- och byggchef.