

# Antagandehandling

Standardförfarande

Dnr BN: 2022/2007, Dnr KF: 2021/1210

Antagande: 2024-06-25



## Planbeskrivning

### Ändring av byggnadsplanen för Mullsjö samhälle del av Bosebygd 1:3 m.m

MULLSJÖ TÄTORT, MULLSJÖ KOMMUN  
JÖNKÖPINGS LÄN

## Sammanfattning

Planändringen avser markanvändningen ”A – område för allmänt ändamål” och syftar till att ändra höjdregreringen från 5 meter byggnadshöjd till 10 meter nockhöjd. Mullsjö kommun är i behov av att riva befintlig förskola och kunna möjliggöra en ny förskola med fler förskoleplatser. Områdets placering i Mullsjö tätort och tillgången till närliggande grönområde bidrar till att en mycket attraktiv plats för en ny förskola och med en ökning av förskoleplatser kan detta bidra till att täcka behovet i den västra delen av Mullsjö tätort.

Utifrån de förutsättningar som har presenterats och bedömts i denna planbeskrivning bedöms den föreslagna ändringen bidra till en lämplig utveckling av området.

## Politiskt beslut

Kommunstyrelsen gav byggnadsnämnden 2022-01-12 uppdrag att utreda möjligheten att upprätta en ändring av detaljplan för del av Bosebygd 1:3. Ändringen avser att ändra höjdbestämmelsen, för att möjliggöra en högre byggnad inom användningen A. Allmänt ändamål betyder att på marken får byggnader som bland annat skolor och förskolor uppföras.

## Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning

Vid upprättande av detaljplan eller vid ändring 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 (för planändringen)
- Planbeskrivning för byggnadsplanen från 1972-04-28
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse

## Övriga handlingar/utredningar

- Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning
- Markteknisk undersökningsrapport – Del av Bosebygd 1:3

- Skuggstudie för Bosebygd 1:3

## Planförfarande

Ändring av detaljplan för del av Bosebygd 1:3 hanteras enligt reglerna för 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. 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.

## Ändring av detaljplan

Kommunen kan upprätta en ”ändring av en detaljplan” för att anpassa en redan befintlig detaljplan till nya förhållande och hålla detaljplanen aktuell. Det finns inget i plan- och bygglagen som säger för vad som kan göras inom ramen för ändring förutom att ändringen ska rymmas inom syftet för den ursprungliga planen. För ändringen ställs även krav på tydlighet.

### Lämplighetsprövning

Vid en ändring av detaljplan ska en lämplighetsprövning genomföras för de ändringar som läggs till, tas bort eller justeras som föreslås, enligt 2 kap plan- och bygglagen, PBL.

För att kunna genomföra en ändring av detaljplan måste ändringen rymmas inom den ursprungliga planens syfte.

Syftet med den gällande detaljplanen är att möjliggöra för ett villaområde med tillhörande mark för allmänt ändamål och park. Området för allmänt ändamål ”A” avser mark för förskola.

Ändringen som föreslås ändrar inte markanvändningen utan enbart höjdbestämmelsen.

Bedömning är därför att ändringen går i linje med befintlig detaljplan.

## Framtagandeprocess för ändring av 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@mullsjo.se](mailto:planobygg@mullsjo.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@mullsjo.se](mailto:planobygg@mullsjo.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

<b>Detaljplaneändringens syfte .....</b>	<b>6</b>
<b>Beskrivning av ändringen .....</b>	<b>6</b>
Detaljplanens omfattning och lokalisering.....	6
<b>Planändringens förslag .....</b>	<b>7</b>
Bebyggelse.....	7
Parkering och transporter.....	9
Park .....	9
<b>Motivering av ändringens regleringar .....</b>	<b>10</b>
Användningsbestämmelser Område för allmänt ändamål.....	10
Tillagda egenskapsbestämmelser .....	11
Borttagna egenskapsbestämmelser.....	11
Genomförandetid .....	11
<b>Planeringsunderlag .....</b>	<b>12</b>
Kommunala planeringsunderlag.....	12
Översiktsplan.....	12
Utredningar.....	12
<b>Planeringsförutsättningar och konsekvenser .....</b>	<b>13</b>
Mark och vatten .....	13
Geotekniska förhållanden.....	14
Hydrologiska förhållanden .....	14
Kulturvärden .....	15
Riksintressen.....	15
Miljö .....	15
Hälsa och säkerhet.....	15
Social hållbarhet .....	18
Trafik .....	19
<b>Genomförandefrågor.....</b>	<b>20</b>
Tekniska frågor.....	20
Ekonomiska frågor.....	21
Organisatoriska frågor.....	21



## Detaljplaneändringens syfte

Marken som regleras med användningsbestämmelsen A – ”område för allmänt ändamål” i gällande plan regleras med en tillåten byggnadshöjd på 5 meter. Syftet med ändringen är att möjliggöra en ny förskola i två våningar, vilket förslås genom att ta bort byggnadshöjden och lägga till en bestämmelse om nockhöjd på 10 meter.

## Beskrivning av ändringen

### Detaljplanens omfattning och lokalisering

Området är beläget i nordvästra delen av Mullsjö tätort, se karta nedan. Området för allmänt ändamål är cirka 1,2 hektar och används idag för både förskolan Tällkotten och som parkområde.

Planändringen berör del av fastigheten Bosebygd 1:3 som ägs av Mullsjö kommun.



Figur 1: Lokaliseringskarta

## Planändringens förslag



Figur 2: Inplaceringförslag

## Bebyggelse

### Befintlig bebyggelse

Föreslagen ändring avser inte att lägga till någon ny markanvändning utan fastslår "område för allmänt ändamål" på den del som föreslås ändras i befintlig detaljplan. På området är en befintlig förskola belägen med flera komplementbyggnader såsom miljöhus och förråd. Förskolan färdigställdes 1971 och har sedan dess har förskoleverksamhet bedrivits i lokalerna. Förskolan är en byggnad i ett plan med 5 meter byggnadshöjd. Byggnaden omfattar en markyta på 760 kvadratmeter.

I det fall föreslagen ändring vinner laga kraft planeras den befintliga förskolan att rivas för etablering av ny förskola.





*Figur 3: Bild på Tallkottens befintliga förskola*

## Ny bebyggelse

Planändringen föreslår en nockhöjd på 10 meter, vilket möjliggör en ny förskola i två våningar. Den förskola som Mullsjö kommun planerar att bygga har en bruttoarea på 1850 kvadratmeter. Figur 4–6 redovisar inspirationsbilder för förskolan som föreslås i denna planändring. Förskolan på bilderna är belägen i en annan kommun och är beställd av Skanska. Fasadkulör är inte fastställt ännu utan kan antingen bli den kulör som redovisas på bilderna nedan alternativt en ljusare trä eller en röd träfasad. Solceller på taket planeras även att installeras på den nya förskolan.





Figur 4: Inspirationsbild 1



Figur 5: Inspirationsbild 2



Figur 6: Inspirationsbild 3

## Parkering och transporter

Parkeringar för förskolan föreslås delas upp mellan personal- och ”hämta-lämna parkeringar”. Hur dessa parkeringar kommer att fördelas på fastigheten är inte fastställt utan kommer vid projektering fastställas för att utreda omgivningsbuller och trafiksäkerhet. Transporter för exempelvis livsmedel och avfall planeras ske i södra delen av området, detta för att transporterna ska ske i anslutning till förskolans kök som är placerat längs med gatan och för att möjliggöra vändzon. Det är även positivt om tyngre transporter kan anslutas till gatan så att så lite av fastigheten består av gata och hårdgjorda ytor.

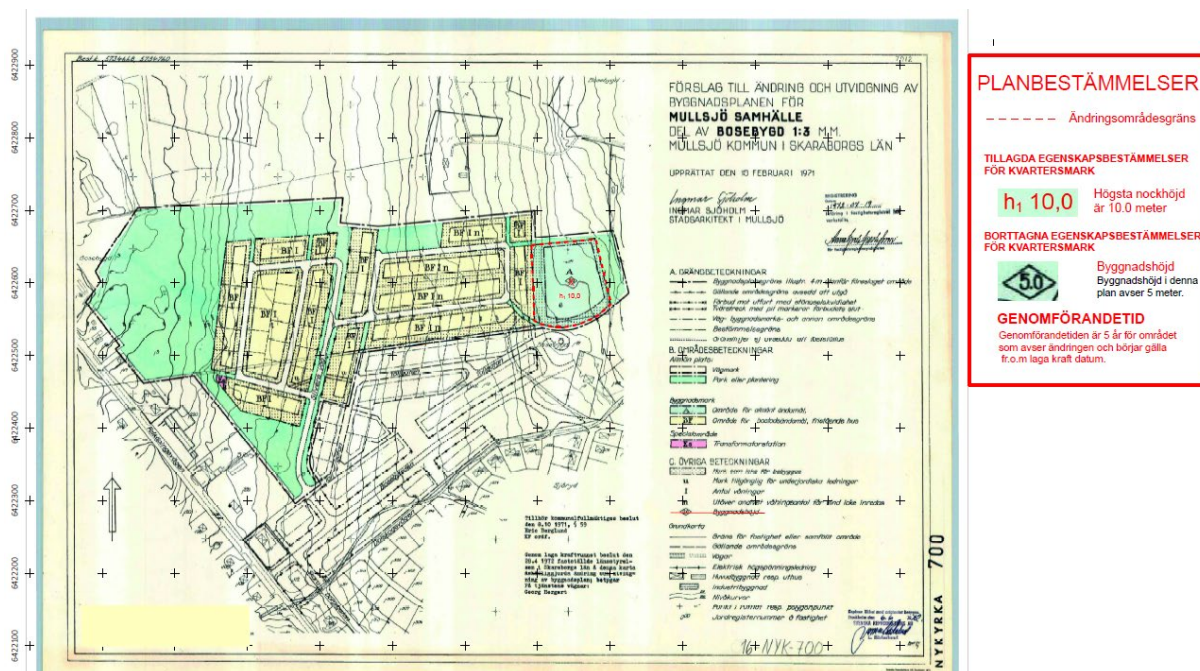
I illustrationsförslaget i figur 2 presenteras även plats för cykel och vagnar vid byggnadens västra sida i anslutning till hämta-lämna parkeringarna.

## Park

Längst med östra sidan av den befintliga förskolan finns en anlagd gångväg. Denna leder in till ett större grönområde med både lekplats och fotbollsplan. Längst med gångvägen finns även diken

som idag fungerar som hantering av dagvatten. Vid etablering av ny förskola planeras gångvägen rätas upp, detta för att möjliggöra en större förskoletomt. Öster om gångvägen planeras även ett nytt avvattningsdike som ska hantera dränering av vatten i området.

## Motivering av ändringens regleringar



Figur 7: Plankarta

Nedan beskrivs motiven till detaljplanens planbestämmelser

### Användningsbestämmelser

#### Område för allmänt ändamål



I den befintliga detaljplanen är planbestämmelsen för marken betecknat med A, vilket betyder att marken får användas till allmänt ändamål. Allmänt ändamål betyder att på marken får byggnader som bland annat skolor och förskolor uppföras. I tillhörande planbeskrivningen beskrivs det som syftet med marken.



## Tillagda egenskapsbestämmelser

### Höjd på byggnadsverk

#### **H<sub>1</sub>– Högsta nockhöjd är 10 meter**

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

Motiv: Den föreslagna nockhöjden om 10 meter möjliggör en förskola i två våningar. Området som ändringen avser är beläget i anslutning till villor i ett plan i väst och i öst och med slutande topografi från öst till väst. Bebyggelse i två plan bedöms lämplig inom planområde utifrån de volymstudier som har utfärdats som redovisas i ”planändringens förslag” i planbeskrivningen.

## Borttagna egenskapsbestämmelser

### Höjd på byggnadsverk



- Högsta byggnadshöjd

Högsta byggnadshöjd regulerar 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: Bestämmelsen tas bort från plankartan med anledning av att en ny planbestämmelse om höjd läggs till för att möjliggöra en högre byggnad på området.

## Genomförandetid

Genomförandetiden för ändring av detaljplan del av Bosebygd 1:3 är 5 år från det att ändringen har vunnit laga kraft.



# Planeringsunderlag

## Kommunala planeringsunderlag

### Gällande detaljplaner

Den befintliga detaljplanen som föreslås ändras heter ”förslag till ändring och utvidgning byggnadsplanen för Mullsjö samhälle del av Bosebygd 1:3 m.m.” och vann laga kraft 1972-04-28. Detaljplanen är cirka 13,7 hektar och möjliggör främst byggnation av villabebyggelse. I detaljplanen möjliggörs även ett område på cirka 1,2 hektar för allmänt ändamål, som tillåter bland annat skola, förskola eller vård.

### Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplanen beskrivs att planering av nya förskolor och skolor ska ses över i samband med planering av ny bostadsbebyggelse då kommunen är skyldiga att kunna erbjuda sina invånare förskoleverksamhet. I översiktsplanen beskrivs även att vid planering av nya förskolor bör dessa, om möjligt, placeras i anslutning till naturområden, det för att främja en skolgång där natur och miljö värdesätts. Ändringen av detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens visioner för planering av nya förskolor.

## Utredningar

*Nedan presenteras den utredning som har utförts under framtagandet av detaljplanen. Detta för att säkerställa att den föreslagna markanvändningen är lämplig. Resonemang kring utredningens resultat presenteras under kapitlet ”planeringsförutsättningar och konsekvenser”.*

### Markteknisk undersökningsrapport – Del av Bosebygd 1:3

Under våren 2022 genomfördes en geoteknisk undersökning av WSP med syfte att kartlägga de geotekniska förutsättningarna inom undersökningsområdet samt göra en radonundersökning. Undersökningen utfördes i den norra delen av området. Stora delar av resultatet går dock att använda för att bedöma markförhållandena i hela området. Under februari 2022 utfördes fältundersökningar för geoteknik genom provtagning i 7 punkter och hydrologi genom att två grundvattenrör installerades. Vidare gjordes radonmätningar på tre punkter.

Av utredningen framgår det bland annat att markens ytskikt främst utgörs av sandig mulljord som har en mäktighet på mellan 0,3 och 0,5 m ovan en grusig sandig siltmorän. Höjdnivån inom planområdet för ändringen sluttar från +257 i öst ner till +253 i väst.

Utifrån fältundersökningen bedöms grundvattnet ligga cirka 0,7 till 2,3 m under markytan och vidare mättes radonhalterna upp mellan 6,00 och 65,70 kBq/m<sup>3</sup>. Dessa radonhalter betyder att marken klassas som högradonmark.

Se bilaga ”Markteknisk undersökningsrapport – Del av Bosebygd 1:3 ” för att ta del av hela den marktekniska undersökningsrapporten.

## Skuggstudie för Bosebygd 1:3

Under våren 2024 genomfördes en skuggstudie med syfte att undersöka hur den föreslagna byggnaden på 10 meter nockhöjd påverkar omkringliggande fastigheter. Studien är baserad på en 3D-modell som är framtagen och anpassad för detaljplaneprocessen. Skuggstudien har analyserat skuggor vid vår- och höstdagjämning, sommarsolstånd och vintersolstånd vid klockslagen 9:00, 12:00, 15:00 och 18:00. Resultatet av studien visar att den föreslagna förskolebyggnaden inte kommer att skugga befintliga omkringliggande fastigheter.

Se bilaga ”Skuggstudie för Bosebygd 1:3” för att ta del av hela skuggstudien.

## Planeringsförutsättningar och konsekvenser

### Mark och vatten

#### Mark och vegetation

Planändringen avser mark som idag används som förskola med tillhörande utemiljö, angöring och komplementbyggnader. Området som ändringen avser ligger i ett större grönområde på cirka 5 hektar. Grönområdet är ett rekreationsområde med både fotbollsplan och lekplats och är även ett viktigt grönsläpp för omkringliggande villabebyggelse.

#### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse inom området kommer att rivas och en ny förskola kommer anläggas i södra delen av området. Befintlig bebyggelse med nockhöjd på cirka 4.4 meter i väst, har en markhöjd på 251 meter, och i öst ligger befintlig bebyggelse på en markhöjd på 260 meter med en nockhöjd på 4.5 meter i genomsnitt. Befintlig förskolebyggnad har en nockhöjd på cirka 5 meter vilket innebär en förändrad landskapsbild samt in- och utblickar vid föreslagen ändring. Ändringen kommer att innebära att ny förskola kommer tillåtas en nockhöjd på 10 meter vid en markhöjd på 255 meter. Därmed kommer förskolans högsta höjd ha samma höjd som de ovanliggande fastigheter.

För att minska omgivningspåverkan på befintliga fastigheter föreslås förskolan placeras i södra delen av området. Se figur 2 på sida 7.

Ny angöring kommer anläggas inom områdets södra del och befintlig vegetation i norr kommer bevaras. På den mark som idag är förskola kommer utveckling av utemiljö att tillskapas. I områdets östra del kommer befintlig gångväg att flyttas öster ut för att tillskapa ytterligare utemiljö. Längst med gångvägen kommer även ett dike för avvattning att planeras. Vid genomförande av detta ska en anmälan om vattenverksamhet sökas hos Länsstyrelsen.

#### Hotade och skyddade arter

Inga kända hotade eller skyddade arter finns inom området för allmänt ändamål enligt Artportalen.

## Geotekniska förhållanden

Området som avser ändringen lutar från öster till väster mellan +257 och +253 meter. Markens ytskikt utgörs av sandig mulljord med en uppmätt mäktighet som varierar mellan 0,3 och 0,5 meter. Under den sandiga mulljorden återfinns morän och till största delen av grusig sandig silt, med inslag av lera. Trycksonderingarna som gjordes under fältundersökningen nådde ner till mellan 3 och 6 meter under markytan. Djup till berg bedöms enligt SGU:s jorrdjupskarta vara mellan 3–10 meter.

Se bilaga ” Markteknisk undersökningsrapport, del av Bosebygd 1:3 ” för att ta del av hela den marktekniska undersökningsrapporten.

### Planförslag och konsekvenser

Den geotekniska utredningen visar på att inga stabilitetsproblem förekommer inom området. Detta med hänsyn till områdets topografi, det ringa jorrdjupet samt jordens fasthet. Däremot finns risk för erosion vid exempel vattenövermättnad på grund av regn, detta eftersom jorden innehåller silt. Förväntade sättningar bedöms bli acceptabla under förutsättningar att förekommande organisk jord ta bort innan grundläggning. Detta ska beaktas i både grundläggning och schaktning i området. Även vid anläggning av dike för avvattning bör de geotekniska förhållandena säkerställas.

## Hydrologiska förhållanden

Under februari 2022 installerades två grundvattenrör som mätte djupet till grundvattenytan. Under denna fältundersökning bedömdes grundvattenytan ligga på cirka 0,7 till 2,3 m under markytan. Enligt uppgift från Mullsjö kommun är ytan tidvis vattensjuk, vilket innebär att marken har ett högt grundvattenstånd och kan därmed bli blöt. Detta beror förmodligen på de täta jordarna kombinerat med en yttlig grundvattennivå.

Se bilaga ” Markteknisk undersökningsrapport, del av Bosebygd 1:3 ” för att ta del av hela den marktekniska undersökningsrapporten.

Det finns ingen grundvattenförekomst inom planområdet. Närmsta grundvattenförekomsten är ”Bottnaryd-Tunarp”.

Befintliga dagvattenledningar finns under gång- och cykelvägen mellan Tallgatan och Ekgatan. Dagvatten från området runt förskolan kommer leds ut i det befintliga dagvattensystemet.

### Planförslag och konsekvenser

Utifrån de hydrologiska förutsättningarna bedöms inte planändringen påverka vattenförhållandena negativt. Däremot kan de befintliga förutsättningarna för området förbättras genom anläggning av ett nytt dike som ska avvatta området i samband med ny förskola. Vid projektering av ny förskola är det även viktigt att bygga på ett sådant sätt att vatten inte påverkar den nya byggnationen eller befintlig bebyggelse.



## Kulturvården

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet  
Anmälningssplikt råder enligt kulturmiljöslagen om en fornlämning påträffas inom planområdet.

### Kulturmiljö

Inom området som avser den här ändringen finns inga rapporterade kulturhistoriska lämningar inom kommunens och Jönköpings länsstyrelsens kartunderlag.

## Riksintressen

Inget riksintresse berörs av området som avser ändras.

## Miljö

### Dagvatten

Söder om området, i gång-och cykelvägen, mellan Tallgatan och Ekgatan finns befintlig dagvattenledning. Inom parken på östra sidan av området finns diken som samlar upp nederbörd. Området är också till stor del genomsläpplig vilket är positivt ur översvämningsrisk.

#### **Planförslag och konsekvenser**

Planändringen bedöms bidra till att andelen hårdgjord yta kommer att öka till följd av att fler parkeringsplatser och att större angöring krävs. Däremot kommer stora delar av området fortsatt vara genomsläpplig och därför bedöms inte den hårdgjorda ytan påverka väsentligt.

Dagvatten inom området kommer fortsatt hanteras genom befintliga dagvattenledningar. Vid byggnation av ny förskola är det av stor vikt att planerad konstruktion dräneras väl och att marklutningar skapas från byggnaden.

Någon dagvattenutredning har inte tagits fram under framtagandet av planändringen.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Omgivningsbuller som berör planområdet är primärt buller från Bosebyleden. Utifrån den trafikmätning som Trafikverket tillhandahåller i sin vägtrafikflödeskarta mättes årsdygnstrafiken (ÅDT) från 2018 upp till 2089 fordon på Bosebyleden.

Riktlinjerna för buller vid förskola är ekvivalent ljudnivå på 50 decibel och maximal ljudnivå på 70 decibel vid utemiljö som är avsatt för lek, vila och pedagogisk verksamhet, övriga vistelsezoner inom utomhusmiljön bör ej överskrida 55 decibel vid ekvivalent ljudnivå.

## **Planförslag och konsekvenser**

Planförslaget ändring möjliggör en större förskola i området, vilket innebär en ökning på cirka 100 barn till och från förskolan. Vid ett antagande att alla barn blir körda till förskolan skulle detta innebära en ökning på cirka 400 fordon ÅDT. Den totala ÅDT för Bosebyleden bedöms därmed uppgå till cirka 2500 fordon per dygn. Detta omfattar både befintliga resor från närliggande bostadsområden, genomfartstrafik samt de resor som sker till och från förskolan.

Utifrån ett diagram i ”hur mycket bullrar vägtrafiken” som Boverket och SKR har tagit fram och uppmätt ÅDT har en överslagsräkning för bullernivåerna gjorts. Detaljplanen reglerar placering av förskolan utifrån prickmark. Det innebär att förskolan får placeras cirka 60 meter från vägens mitt. Bosebyleden har en hastighetsgräns på 60 km/h och en total framtida ÅDT beräknas på 2500 fordon. Utifrån den översiktliga beräkningen går det att utläsa av diagrammet att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad kommer uppgå till cirka 51 dBA. För att nå riktvärdena på 50 dBA bör byggnaden placeras minst 70 meter från vägens mitt, annars krävs bullerreducerande åtgärder planeras vid genomförande.

## **Risk för olycka**

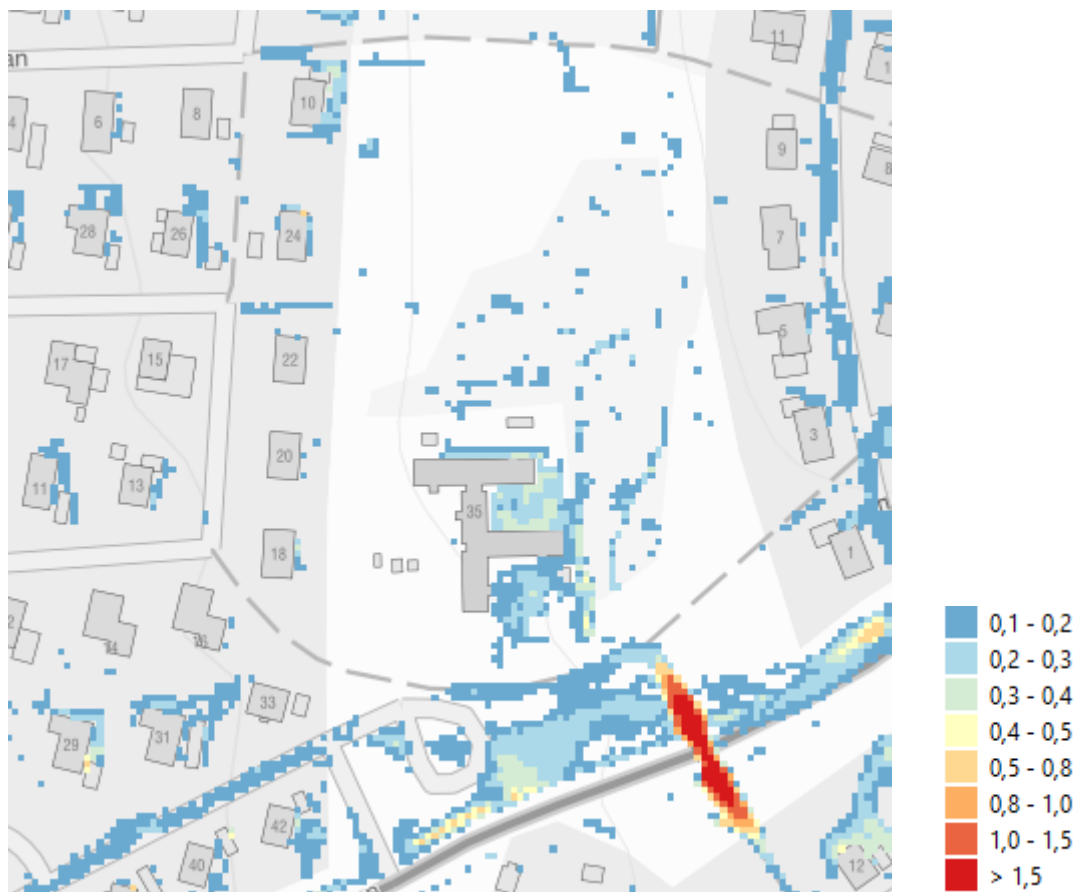
Vatten för brandsläckning ska understiga 100 meter mellan befintlig brandpost och angreppspunkt. Från förskolans nya placering finns den närmsta brandposten cirka 40 meter ifrån. Utöver denna finns två andra brandposter belägna cirka 150 och 230 meter från den närmsta. Insattiden till området beräknas ligga under 10 minuter.

## **Planförslag och konsekvenser**

Konsekvenserna beräknas som oförändliga utifrån planändringen gällande brandpost och insattid. Däremot ska åtkomligheten säkerställas vid ett bygglovsärende då ny bebyggelse beräknas bli i två våningar istället för en som det är i befintlig bebyggelse.

## **Risk för översvämning**

WSP har under 2022 tagit fram en skyfallskartering över delar av Mullsjö kommun. Skyfallskarteringen visar att delar av området kan få ett maximalt vattendjup på 0,3 – 0,4 meter. Se figur X. Det finns inga höga flöden inom området, detta främst för områdets genomsläpplighet i form av grönområde. Vidare visar skyfallskarteringen att vattnet är helt borta efter 10 timmar vid ett 100-årsregn.



### Planförslag och konsekvenser

Utifrån de hydrologiska förhållanden samt skyfallskarteringens redogörelse utanför planområden är det av stor vikt att vid anläggning både ta hänsyn till befintlig bebyggelse och mark som gränsar till området så att inte mer belastning sker i dessa områden. Vid anläggning av ny förskola ska det även säkerställas att planerad konstruktion dräneras väl och marklutningar skapas från byggnaden för att minimera risken för skada på byggnaden.

### Radon

Under framtagandet av den geotekniska markundersökningen som genomfördes under februari 2022 utfördes även markprover för radon. Uppmätta markradonvärden varierar mellan 6,00 och 65,70 kBq/m<sup>3</sup>. Detta betyder att marken ska klassas som högradonmark.

### Planförslag och konsekvenser

De uppmätta värdena är höga, detta innebär att det är av stor vikt att ny bebyggelse ska uppföras radonsäkra.



## Förorenad mark

Cirka 600 meter sydöst om planområdet, vid Ängsgatan finns ett EHB-objekt som tidigare används som kemptvätt med lösningsmedel. Objektet är utpekad som ”riskklass 2” i Länsstyrelsens kartverktyg EBH-kartan.

### Planförslag och konsekvenser

Utifrån undersökningsresultaten, topografin och grundvattenströmningen görs bedömningen att det inte föreligger någon risk för spridning av föroreningar från EBH-objektet till detaljplaneområdet.

## Social hållbarhet

### Barnperspektiv

Planändringen avser att möjliggöra en ny byggnad för förskola. Barn blir direkt berörda av planändringen då området används dels av barn idag, dels kommer användas av barn i framtiden. I denna planprocess har barnkonventionens huvudprinciper och artiklar beaktats för att säkerställa att barnkonventionen följs.

De fyra huvudprinciper som finns i barnkonventionen är artikel 2, alla barn har samma rättigheter och lika värde, artikel 3, barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som berör barn, artikel 6, alla barn har rätt liv, överlevnad och utveckling samt artikel 12, Barn har rätt att uttrycka sin mening och höras i alla frågor som rör barnet. Hänsyn ska tas till barnets åsikter, utifrån barnets ålder och mognad.

Utöver dessa huvudprinciper finns några artiklar som även berör planering. Artikel 4, att man ska tillgodose barnets sociala, ekonomiska och kulturella rättigheter, artikel 23, barn med funktionsnedsättning har rätt till ett fullvärdigt och anständigt liv samt hjälp att aktivt delta i samhället och artikel 31, barn har rätt till lek, vila och fritid.

### Planförslag och konsekvenser

Genomförande av ändringen som möjliggör en ny förskola i området bedöms medföra positiva konsekvenser för barn. Tallkottens förskola som ligger på området i nuläget behöver ersättas i framtiden. Lokaliseringen är också en positiv konsekvens för barn, platsen ligger i närheten till ett större grönområde som skapar goda förutsättningar för utflykter och lärande utanför förskolan. Området ligger även i närheten av flera bostads- och villaområden och har därför ett större upptagningsområde. I närheten finns också tillgång till kollektivtrafik samt bra gång- och cykelvägar mellan området och Mullsjö centrum.

Vid ett genomförande av en ny förskola med nya inne- och utemiljöer skapas även förutsättningar för barnets utveckling och lärande, det finns möjlighet att utforma miljöerna lättillgängliga och anpassade för exempel olika åldrar, aktiviteter och funktioner. Utifrån de hydrologiska förutsättningarna på platsen kan vatten kopplat till lek vara möjligt och fördelaktigt att inkludera inom förskolegården.

## Trafik

### Motortrafik, angöring och parkering

Området ansluts från Bosebyleden till Tallgatan. Bosebyleden ägs av Trafikverket och Tallgatan ägs av Mullsjö kommun. Inom kvartermarken finns befintliga parkeringar som försörjer ”hämta-lämna”- och personalparkeringar.

#### Planförslag och konsekvenser

En ny förskola i området kommer innebära en ökning av trafik intill området under morgon och eftermiddag vilket innebär att fler parkeringar kommer att behövas. För att tillgodose det parkeringsbehovet som en ny förskola innebär kommer de befintliga parkeringsplatserna att finnas kvar. Kommunen kommer även planera för angöring och fler parkeringsplatser i södra delen av området, inom markanvändningen A och på Tallgatan.

### Gång- och cykeltrafik

Befintliga gång- och cykelvägar är goda i området. Det finns både gång- och cykelvägar i södra delen som leder mot Mullsjö centrum



#### Planförslag och konsekvenser

Området är ett strategiskt bra läge för en ny större förskola då det ligger centralt i Mullsjö tätort vid flera villaområden och goda möjligheter för både gång- och cykelvägar. Söder om området går en gång- och cykelväg med tunnel under Bosebyleden som sedan stäcker ner mot Mullsjö centrum.

Negativa konsekvensen av planförslaget är att trafik in på fastigheten i form av parkeringar för hämtning och lämning kommer att öka i och med ökat antal förskolebarn kommer att påverka gång- och cykelvägen som ligger utanför området. Idag kör transportfordon över gång- och cykelvägen för att nå befintlig förskola vilket kommer vara bestående även vid en ny förskola. Detta innebär en säkerhetsrisk för oskyddade trafikanter som rör sig ut med Tallgatan. Det är därför viktigt att säkerställa bland annat siktlinjer som minskar risken för olyckor.

## Kollektivtrafik

Befintlig bullhållplats är belägen cirka 60 meter öster om området. Busshållplatsen trafikeras av två busslinjer, 113 som går mellan Mullsjö centrum till Jönköping vid Habo och 116 som går mellan Havstenshult, Mullsjö centrum, Torestorp och Jönköping via väg 26/47. Avgångarna är främst anpassade till högtrafiktider på morgon och eftermiddag. Gångavståndet till Mullsjö tågstation är cirka 1 kilometer.

### Planförslag och konsekvenser

Planändringen påverkar inte busshållplatsens placering utifrån ändrad markanvändning, däremot påverkar planförslaget indirekt busshållplatsen. Detta eftersom det skapar ett möjligt ökat underlag av resenärer. Detta bedöms positivt för Mulljö kommuns utveckling, eftersom det kan bidra till att kollektivtrafiken bevaras och utvecklas.

## Genomförandefrågor

### Tekniska frågor

#### Spill- dag och dricksvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp samt dagvatten som det kommunala bolaget Mullsjö energi och miljö AB är ansvariga över. Befintliga ledningar ska nyttjas vid byggnation som ändringen avser.

#### El och fiber

Eldistributör i området är Vattenfall Eldistributör AB. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet. Vid de etapper där kablar kommer i konflikt med väg och parkering så måste kablar skyddas med skyddsror. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

#### Avfall

Insamling av brännbart avfall och matavfall görs av June Avfall & Miljö AB. Miljöhus som kommer anläggas inom området ska ske på ett sådant sätt att June Avfall & Miljö AB har möjlighet att hämta avfall och vända på ett säkert sätt. Fastighetsnära insamling ska ske på kvartersmark och fastighetsägaren ansvarar för att plats avsätts för detta.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Detaljplaneändringen innebär att Mullsjö kommun har möjlighet att utveckla kommunens förskoleverksamhet. Detta innebär att Mullsjö kommun är exploatör i projektet. För Mullsjö kommun innebär detta att kommunen ska bekosta bland annat markkostnader, eventuella flytt av ledningar och dagvattenhantering.

### Planavgifter

Planarbetet 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.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Samråd (BN)	Januari 2022
Granskning (BN)	Februari 2024
Antagande (KF)	Juni 2024
Laga kraft	Juli 2024

## Medverkande tjänstepersoner

I planarbetet har följande tjänstepersoner medverkat:  
Planarkitekt Ofelia Singfjord och plan- och byggchef Lina Hellegren