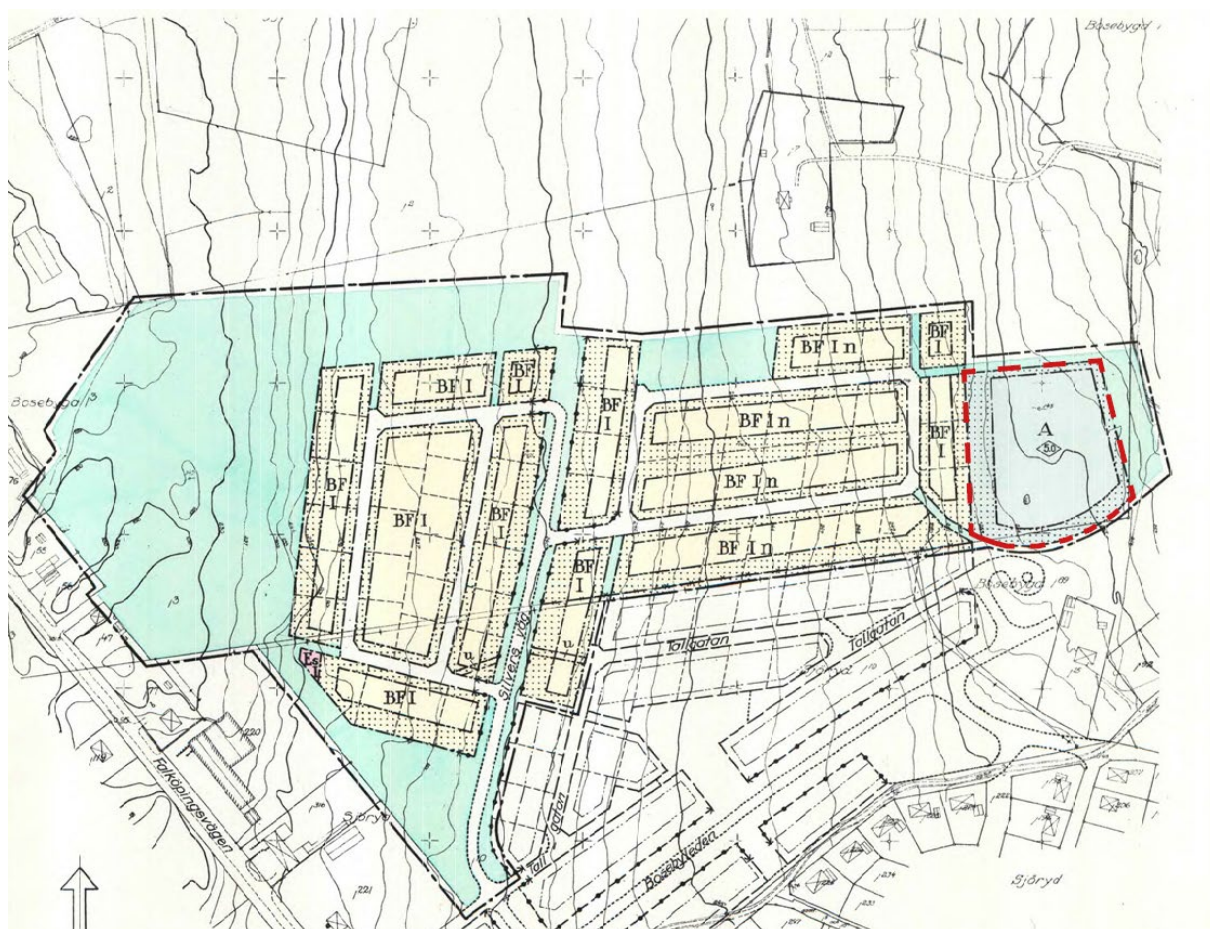




Samrådshandling

Standardförfarande

Diarienummer 2022/2007



Planbeskrivning för ändring av detaljplan för del av Bosebýgd 1:3

MULLSJÖ TÄTORT, MULLSJÖ KOMMUN

JÖNKÖPINGS LÄN

Förord

Vad är en ändring av detaljplan?

En ändring av en detaljplan kan kommunen upprätta för att anpassa en redan befintlig detaljplan till nya förhållande och hålla den aktuell. Skillnaden mellan att göra en ändring och att upprätta en ny plan är att vid en ändring behöver man inte genomföra hela lämplighetsbedömningen som man gör vid en ny detaljplan. 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.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning (tillägg till den gällande planbeskrivningen)
- Byggnadsplan (gällande plankarta och planbeskrivning), 1972-04-28

Planbeskrivning

Planbeskrivningen är sammansatt av två delar, första delen tillhör den ursprungliga detaljplanen från 1971 och den andra delen (det här dokumentet) som redovisar själva ändringen.

Medverkande

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

Planprocess

Förslaget till detaljplaneändring har upprättats på kommunstyrelsens uppdrag, KS 2021-01-13. Ändring av detaljplanen ”Detaljplan för del av Bosebygd 1:3” handläggs med standardförfarande SFS 2010:900.

Lämplighetsprövning

Vid en ändring av detaljplan ska en prövning göras för de ändringar som görs, tas bort eller justeras som föreslås lämplighetsprövning 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 ursprungliga planen är en fortsättning på den friliggande småhusbebyggelsen som planerats tidigare år. Man har i den ursprungliga planen avsatt ett A-område för förskola och ev. lågstadieskola inom ett centralt parkstråk i den kommande utbyggnaden av bostäder i Mullsjö tätort.

Planområdet som ändringen avser är att planbestämmelsen A vilket innebär förskola, skola, är i linje med syftet och kommer inte att förändras med den ändringen som föreslås.

Inledning

Planuppdrag

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 ta bort höjdbestämmelsen byggnadshöjd 5 meter, inom användningsbestämmelsen A, allmänt ändamål. Allmänt ändamål betyder att på marken får byggnader som bland annat skolor och förskolor uppföras.

Bakgrund

Mullsjö kommun har behov av en ny, större förskola i Mullsjö tätort. Det beror både på ett ökat behov av förskoleplatser, att kommunen kommer i framtiden behöva flytta två befintliga förskolor samt Tallkotten som är den förskola som ligger på platsen idag är i undermåligt skick och kommer på sikt att behöva rivas.

Området som påverkas av planändringen är cirka 1,2 hektar och ligger i ett större naturområde.

Planändringen syfte

Syftet med ändringen är att möjliggöra en ny förskola i två våningar. I den gällande planen är den tillåtna totalhöjden 5 meter. Egenskapsbestämmelsen byggnadshöjd som reglerar användningsbestämmelsen A, tas bort från detaljplanen.

Plandata och läge

Området är beläget i nordvästra delen av Mullsjö tätort, se karta nedan. Området för allmänt ändamål är cirka 1,2 hektar och idag ligger förskolan Tallkotten på området. Planändringen berör delar av fastigheten Bosebygd 1:3 som ägs av Mullsjö kommun.



Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplanen beskrivs att planering av nya förskolor och skolor ska ses över i samband med planering av bostadsbebyggelse då kommunen även är skyldiga att kunna erbjuda sina invånare förskoleverksamhet. I översiktsplanen beskrivs även att vid planering av nya förskolor bör 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.

Detaljplan, gällande plan

Detaljplanen som ligger för marken 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.

FN:s Barnkonvention

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.

Genomförande av ändringen som möjliggör en ny förskola i området bedöms medföra positiva konsekvenser för barn. En positiv konsekvens är att tillgodose de förskoleplatser som idag finns på kommunens förskolor Sagotrollet och Bullerbyn. Det är två förskolor som behöver byta lokaler. Även 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.

PLANBESKRIVNING, ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR DEL AV BOSEBYGD 1:3 MULLSJÖ TÅTORT, MULLSJÖ KOMMUN

Buller

Riktlinjerna för buller vid förskola är ekvivalent ljudnivå 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.

För att avgöra om en vidare utredning om bullret från Bosebyleden överskrider de riktvärdena som har tagits fram för förskola har en översiktlig beräkning gjorts utifrån Boverkets och SKR (Sveriges Kommuner och Regioner) publikation ”Hur mycket bullrar vägtrafiken”.

Bosebyleden har en hastighetsgräns på 60 km/h och en årsdygnstrafik (ÅDT) från 2018 på 2090 fordon. Utifrån att mätningen gjordes för ett par år sedan har vi räknat med en ÅDT på 2200 fordon. Utifrån den översiktliga beräkningen som har gjorts bedömer vi att klara kravet för bullernivåer för utomhusmiljöer vid förskola.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning med radonmätning kommer genomföras under våren 2022, det för att säkerställa att marken är lämplig för att uppföra en ny förskola i området. Utredningen och eventuella åtgärder kommer att presenteras under granskningen.

Dagvatten

Den geotekniska undersökningen kommer också vara till grund för hur dagvattenhanteringen ska åtgärdas på området. Kommunen kommer att se över åtgärder för att förbättra områdets dagvattenhantering.

Grönområde

Den befintliga förskolan ligger i ett större grönområde på cirka 5 hektar. Grönområdet är ett rekreativt område med både fotbollsplan och lekplats och är även ett viktigt grönsläpp i villabebyggelsen runt omkring. Vid en framtida ny förskola kommer viss del av lekplatsen tas i anspråk för utomhusmiljö för förskolan.

Föroreningar

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet
Anmälningsplikt 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.

PLANBESKRIVNING, ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR DEL AV BOSEBYGD 1:3 MULLSJÖ TÄTORT, MULLSJÖ KOMMUN

Bebyggelse

I området som föreslås ändras finns en befintlig förskola. Förskolan byggdes 1973 och är i behov av att renoveras för en fortsatt verksamhet i lokalerna. Kommunen önskar därför att i framtiden kunna byta ut förskolan mot en ny förskola i två våningar och riva den befintliga.

Rekommendationer från boverket för friyta är 40 kvadratmeter per barn vilket kommer att uppnås på ytan.

Infrastruktur och parkering

Bosebyleden ligger cirka 60 meter från området och ägs av Trafikverket.

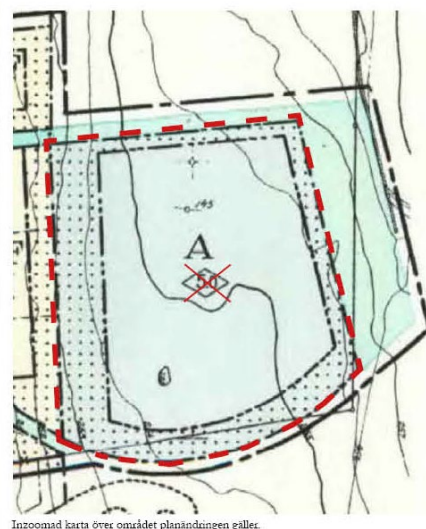
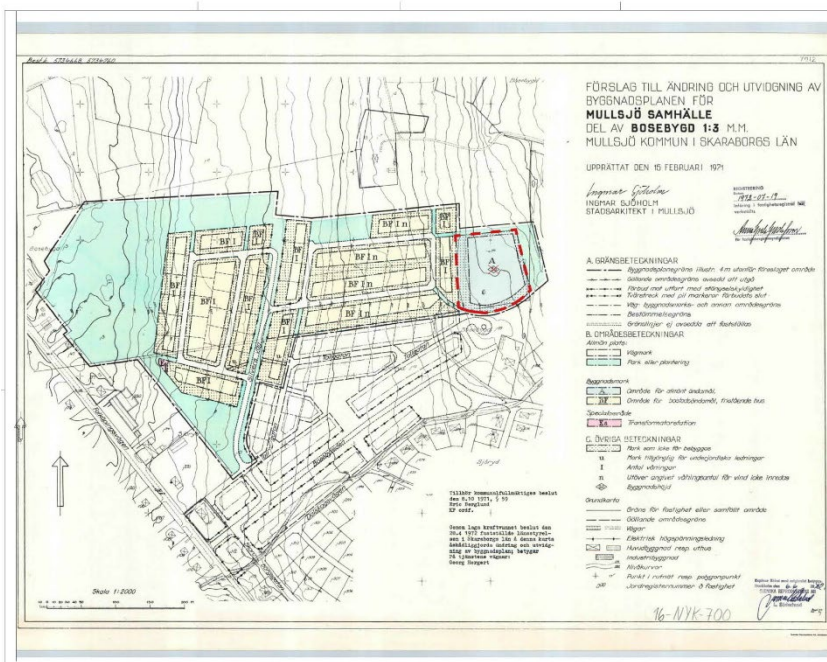
En ny förskola i området kommer innebära en ökning av trafik intill området under morgon och eftermiddag vilket innebär att fler parkeringar kommer att behövas. För att tillgodose det parkeringsbehovet som en ny förskola innebär kommer de befintliga parkeringsplatserna att finnas kvar. Kommunen kommer även planera för angöring och fler parkeringsplatser framför förskolan.

Området är även ett strategiskt bra läge för en ny förskola då, det ligger centralt i Mullsjö tätort, vid flera villaområdet, vilket skapar möjlighet att välja miljövänliga sätt att ta sig dit. Det finns både gång- och cykelväg samt bullhållplats cirka 60 meter ifrån som gör det möjligt att som att promenera, cykla och att ta buss till området.

Planändring

Planändringarna avser fastigheten Bosebygd 1:3 och är kommunalt ägd mark. 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.

Ändringar på detaljplanen



INFORMATION OM ÄNDRING AV DETALJPLAN

Ändring av detaljplan för del av Bosebygd 1:3

Planbestämmelsen byggnadshöjd utgår inom del av fastigheten Bosebygd 1:3.

X- markerar egenskapsbestämmelsen byggnadshöjd inom aktuell användningsområde som är streckmarkerad.

Övriga bestämmelser ändras ej.

Denna detaljplan redovisas med befintlig planbeskrivning samt ett tillägg som gäller den ändring som här gövts.

Planbestämmelser

Egenskapsbestämmelser

~~5,0~~ Byggnadshöjd som är överkrävsad upphör att gälla.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden för ändringen är 5 år från och med den dag ändringen av detaljplan (ADP) vinner laga kraft.

Område som föreslås ändras

I befintlig detaljplan är planbestämmelsen för byggnadshöjd 5 meter, ändringen är att ta bort höjden i planen för att möjliggöra en ny förskola i två plan i framtiden.

Genomförandebeskrivning

Planavgift

Planavgift tas ut i samband med bygglovsansökan.

Genomförandetid

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

Organisatoriska frågor

Tidsplan

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

Betydande miljöpåverkan

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning behöver inte genomföras.

Planarkitekt
Ofelia Singfjord