



Mullsjö
Kommun

ANTAGANDEHANDLING
Standardförfarande

Dnr 2016/2170



Detaljplan för
Torestorp 1:300 m.fl.

Mullsjö tätort, Mullsjö kommun, Jönköpings län

Innehåll

ANTAGANDEHANDLING Standardförfarande	1
PLANPROCESS	4
HANDLINGAR	4
SAMMANFATTNING	6
PLANBESKRIVNING	8
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	8
Bakgrund	8
Kommunala beslut i övrigt	8
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	9
PLANDATA	9
Läge och areal	9
Markägoförhållanden	9
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	10
Översiktsplan 2000	10
Detaljplan	10
Riksintressen och fornlämningar	10
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	11
Natur	11
Mark och vegetation	11
Landskap och geotekniska förhållanden	12
Bebyggelseområden	13
Tillkommande exploatering	14
Offentlig och kommersiell service	15
Skolor	15
Rekreation	15
Sociala frågor	16
Tillgänglighet	16
Hushållssammansättning	16
Gator och trafik	16
Gatunät	16
Kollektivtrafik	16
Gång- och cykeltrafik	17
Teknisk försörjning	17
Vatten och avlopp	17

Energi, el, tele, fiber	17
Uppvärmning.....	17
MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET	18
Strandskydd.....	18
Radon	18
Räddningstjänsten	18
Miljökvalitetsnormer.....	18
Luftkvalitet och buller	18
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	19
Organisatoriska frågor	19
Tidplan.....	19
Genomförandetid.....	19
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap.....	19
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	19
Fastighetsbildning m.m.	19
EKONOMISKA FRÅGOR.....	19
Planekonomi	19
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	20
Miljökonsekvenser	20
Sociala konsekvenser	20
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	20
Samlad bedömning	20
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	20

PLANPROCESS

Standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900)



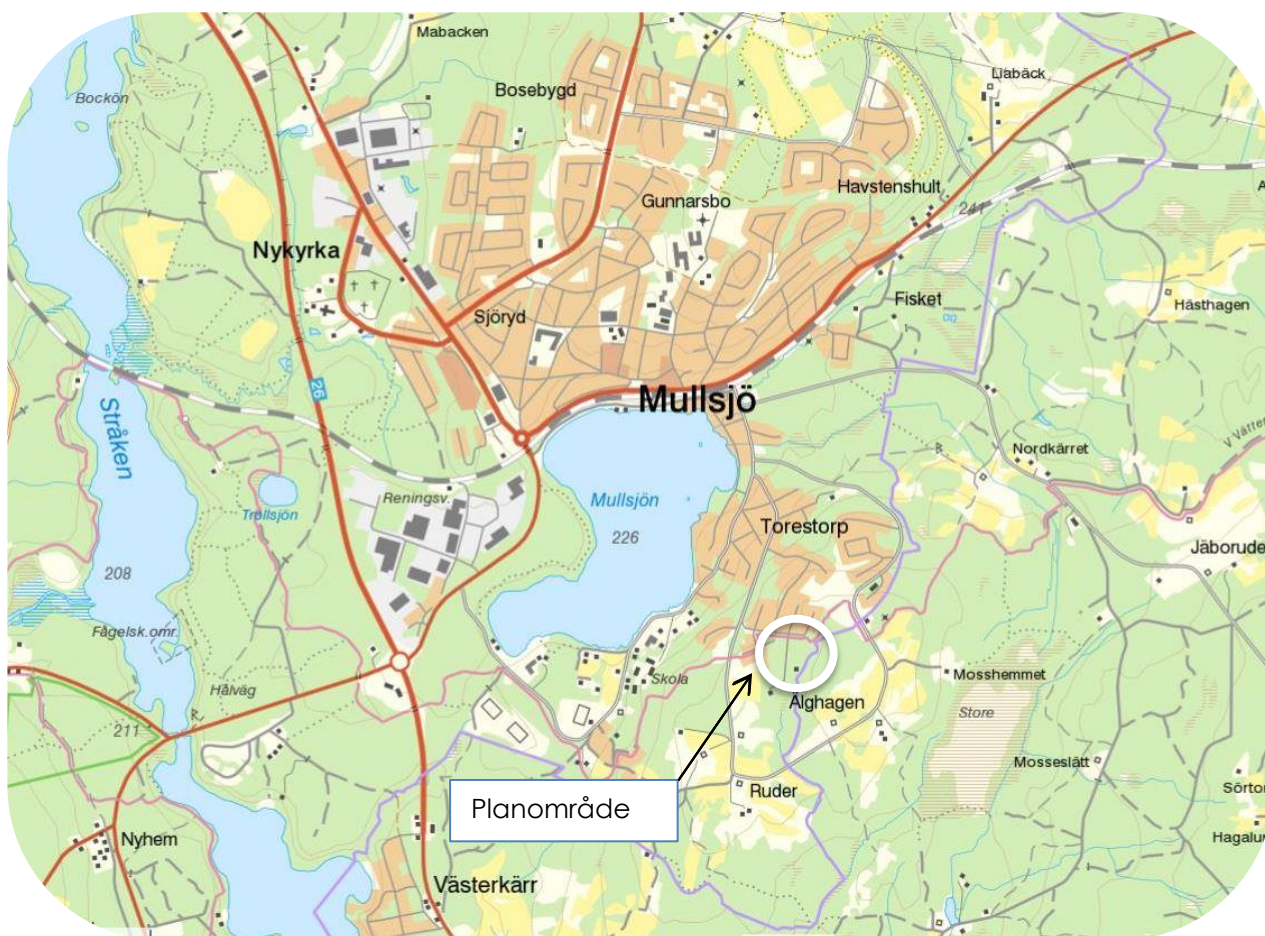
Planhandlingar har funnits tillgängliga på kommunens Infocenter under utställningstiden. Kommunens Infocenter finner ni i kommunhuset, Järnvägsgatan 27-29. Infocenter är öppet måndag-torsdag 08.00 – 17.00 och fredag 08.00 – 16.00.

Handlingarna har även funnits även tillgängliga på Mullsjö kommuns hemsida: www.mullsjö.se under samrådstiden.

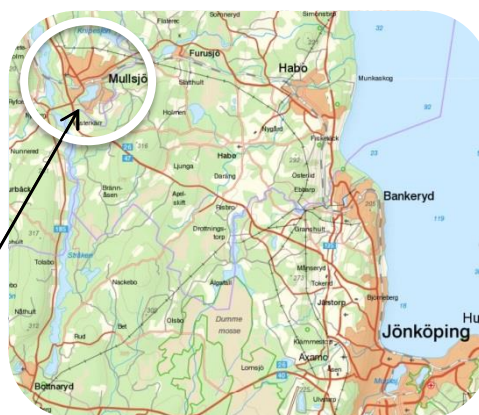
HANDLINGAR

- Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning
- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Bilaga 1, Fastighetsförteckning
- Bilaga 2, Behovsbedömning
- Bilaga 3, Samrådsredogörelse
- Bilaga 4, Arkeologisk rapport, 2017-08-16 Jönköpings Länsmuseum
- Bilaga 5, PM Geoteknik, Atkins 2017-06-05
- Bilaga 6, MUR/Geoteknik, Atkins 2017-06-05

Mullsjö tätort



Mullsjö i länet



SAMMANFATTNING

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av bostäder i enhet med planförslaget. Planen möjliggör även att en förskola uppförs. Planområdet omfattar i ca 11000 m² och utgörs av fastigheten Torestorp 1:300 som sedan tidigare är planlagd för skola och bostäder. Planområdet ligger i anslutning till befintligt bostadsområde.






Skiss som visar möjlig exploatering.



PLANBESTÄMMELSER

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

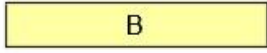
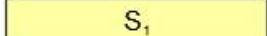
Gränser

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

	Gata
	Natur

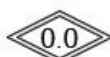
Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

	Bostäder
	Förskola

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₁ På tomt med friliggande hus är största byggnadsarea 250 m² varav komplementbyggnads största byggnadsarea är 70 m². (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

e₂ På tomt med par-, rad-, kedjehus eller skola är största tillåtna byggnadsarea 30% av fastighetens area. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

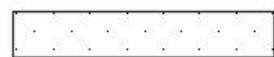


Högsta totalhöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

p Friliggande huvudbyggnad placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Garage tillhörande friliggande hus får ej placeras närmare än 1.5 meter från fastighetsgräns. Garage tillhörande par-, rad-, och kedjehus får sammanbyggas i fastighetsgräns. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)



Utfartsförbud (PBL 4 kap 9 §)



Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

a Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

 Föreslagen fastighetsgräns

Förslag till detaljplan för

Torestorp 1:300 m.fl.

Mullsjö tätort, Mullsjö kommun, Jönköpings län

PLANBESKRIVNING inklusive genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplaneförslaget är att möjliggöra byggnation av bostäder samt förskola. Förslaget har stöd i Översiktsplan 2000 som har pekat ut området som framtida bostadsområde med en reservation för framtida skolenhet. Nytt beslut om att ändra norra delen av den så kallade 3:e etappen av Ruder 1:95 togs 2016-05-11 i Kommunstyrelsen.

Avsikten från politiskt håll var att kunna möta en ökad efterfrågan på större tomter, samtidigt som man vill behålla möjligheten att ordna förskola. Tillfart till planerad bebyggelse regleras i förslaget genom planbestämmelse och ska ske via Jupitergatan.

Planområdet omfattar ca 11000 m² varav 10000 m² utgörs av kvartersmark samt 1000 m² utgörs av allmänplatsmark. Detaljplanen möjliggör bostäder med en högsta totalhöjd på 9,5 meter.

Planområdet ligger 1.5 km sydost om Mullsjö centrum. Planområdet begränsas av Stjärnvägen i Norr, bostäder i Ruders hagar i väst samt gränsen mot Habo i öst.

Bakgrund

I Mullsjö kommun finns en efterfrågan på bostäder. Planområdet angränsar till ett befintligt bostadsområde med friliggande villor som är uppförda under olika tidsepoker från 1990-talet till 2010-talet. Planen möjliggör en fortsatt exploatering i de sydöstra delarna av Mullsjö tätort.

Marken ägs av Mullsjö kommun.

Kommunala beslut i övrigt

Fastigheten, Torestorp 1:300 omfattas av en detaljplan som vann laga kraft 2007. Detaljplanen medger uppförande av bostäder och skola i ett plan. Planområdet är idag obebyggt.

Beslut om att låta pröva frågan i en ny detaljplan togs i kommunstyrelsen (2016-05-11 § 94).



Befintlig detaljplan

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i miljöbalkens 3, 4 och 5 kap.

PLANDATA

Läge och areal

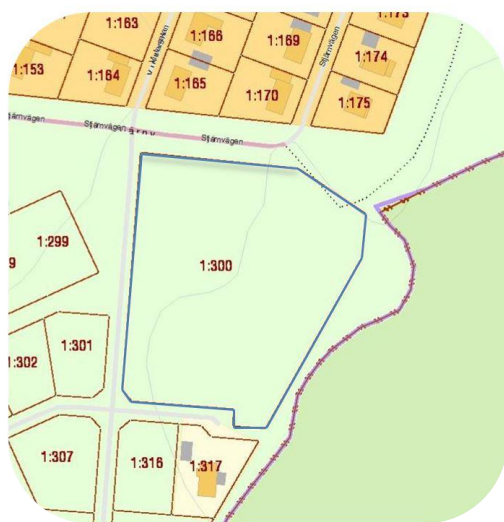
Planområdet är ca 11000 m² och ligger i den sydöstra delen av Mullsjö strax söder om Stjärnvägen. Åt norr och väst avgränsas planområdet av kvartersmark, i öster avgränsas planområdet av gränsen mot Habo kommun.



Planområdet med Vintergatan och Stjärnvägen i bakgrunden samt infartsgatan till planområdet..

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar Torestorp 1:300 och avgränsas av fastigheterna Torestorp 1:95, 1:301 i väst, Torestorp 1:316, 1:317 i söder, Stjärnvägen med fastigheterna Torestorp 1:165, 1:170, 1:175 strax norr om Stjärnvägen. Marken inom planområdet ägs av Mullsjö kommun.



Översiktlig fastighetskarta över planområdet (markerat i blått).

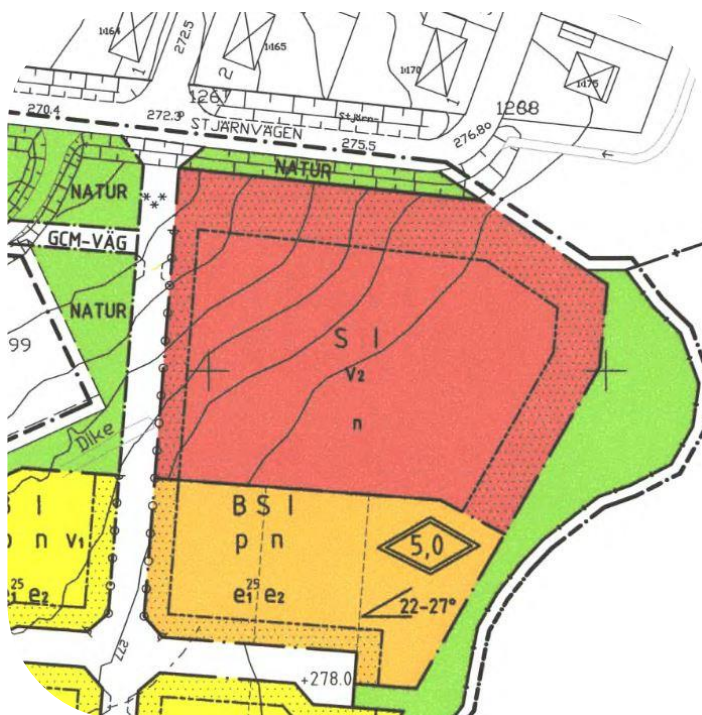
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2000

I gällande översiktsplan¹ anges att området är lämpligt som bostadsområde och område för skola samt att plats bör beredas för större avstyckningsbara tomter kring tätorterna Mullsjö och Sandhem, där exempelvis barnfamiljer med häst- eller friluftsintrasse kan bosätta sig. Boendet i kommunen ska kännetecknas av alternativ, variation, småskalighet och närhet till naturen. I översiktsplanen anges också att höga krav ska ställas på närhet till service och god miljö.

Detaljplan

Området är sedan tidigare planlagt² för bostadsändamål och skola som får uppföras i ett plan till en totalhöjd på max 5.0 meter. Se utdrag ur plankartan nedan.



För Torestorp 1:300 gäller Detaljplan för del av Torestorp 1:95, 2007-07-05.

Riksintressen och fornlämningar

Detaljplaneområdet berör enligt Länsstyrelsens WebbGIS³ inga riksintressen och innehåller inga kända fornlämningar.

¹ Antagen kommunfullmäktige (KF) 2000-10-15

² Detaljplan för del av Torestorp 1:95 1:347, antagen av kommunfullmäktige (KF) 2007-06-05 §47

³ Länsstyrelsen i Jönköpings län – Webbkartan: <http://ext-webbgis.lansstyrelsen.se/jonkoping/webbkarta/>

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är beläget söder om befintligt bostadsområde från 1980-talet. Planområdet är en del i det sydsvenska höglandets myrrika västsida. Planområdet är öppet med lite sly och inslag av gran, tall och björk. Området ingår inte i länsstyrelsens ängs- och betesmarksinventering.



Miljöbild Ruder

Landskap och geotekniska förhållanden

Marken sluttar ner mot Mullsjön med en höjdskillnad på ca 5 meter. Marken sluttar mot nordväst från nivåer kring +279 á +280 utmed den östra gränsen till ca +274 vid området NV hörn inom planområdet. Genom kommunen löper en rörelsezon med start från Gullspång i norr, längs Vätterstanden, via Skövde till Mullsjö. Rörelsezonerna innefattar olika naturgeografiska regioner i Västergötland och Småland som ger en varierad vegetation och rik flora på sina ställen.

Området är öppet med inslag av sly och enstaka löv- och barrträd. Jordmånen är mager. Det finns inga nyckelbiotoper inom planområdet.

Vandringsleden Västra Vätterleden sträcker sig genom planområdet. I och med planens genomförande kommer åtgärder i form av omdragning av leden ske för att leden ska kunna ansluta norr och väster om planområdet.

Området ingår inte i länsstyrelsens ängs- och betesmarksinventering.

Berggrunden inom området består av sura bergarter i huvudsak gnejs och granit. Jordmånen består i huvudsak av sandig eller moig morän. Markens ytskikt utgörs övervägande av jordar som är bedömda som fyllning. I tre undersökningspunkter, inom områdets nordöstra del, är fyllningens tjocklek uppmätt till 0,4, 2,3 respektive 1,5 meter och den utgörs av mullhaltiga jordar, delvis med inslag av växtrötter och kol.

Inom områdets sydvästra del utgörs fyllningen av ett ca 0,7 m tjockt grusigt sandlager.

I de två undersökningspunkterna i NO och SO har ett ca 0,6 m tjockt lager av torv påträffats under fyllningen respektive direkt i markytan.

Under ovan beskrivna ytlager finns vanligen en siltig sandmorän med hög relativ fasthet. Moränen når ned till minst 4 á 6 m djup under mark, det vill säga till de djup där sonderingar avbrutits.

I ett par punkter finns ett ca halvmetertjockt lager av delvis grusig delvis siltig sand mellan ytskiktet och moränen. Detta lager har en medelhög till hög relativ fasthet.

Enligt undersökningen ökar det uppskattade djupet till berg från 3-5 meter i söder till 5-10 meter i norr. Det är inte uteslutet att någon av sonderingarna har stoppat mot berg.

Vid mätningar i maj påträffades grundvatten på mellan 0,7 och 1,5 meters djup under markytan. Man ska observera att grundvattennivåerna under våren 2017 legat mycket under det normala för årstiden.

Grundvattenståndet är beroende av nederbörd och varierar över året. Högst grundvattenstånd inträffar normalt dels på senhösten och dels under tidig vår i samband med tjällossning och snösmältning.

Radonhalten i markluften har mätts i tre undersökningspunkter. Uppmätt radonhalt varierade mellan cirka 9 och 14 kBq/m³. Gränsen mellan låg- och normalriskmark är 10 kBq/m³. Husbyggnader rekommenderas därför att utföras radonskyddade. Bestämmelse om radon bifogats i plankartan.

Enligt de geotekniska undersökningarna är förutsättningarna goda för grundläggning av byggnader och anläggande av vägar, gator och andra anläggningar inom området.

Förekommande jordar, det vill säga den grusiga sanden och siltiga sandmoränen under de ytliga, otjänliga fyllningarna samt torvlagren, är bärkraftiga och lämpade för direkt grundläggning. Eventuella schaktmassor från dessa jordar är lämpliga att använda som kvalificerad, packad fyllning.

Husbyggnader kan utan extraordinära åtgärder grundläggas direkt i förekommande sand- och moränjordar under de ytliga fyllningarna och torvlagren, vilka har en uppmätt mäktighet på mellan 0,4 och 2,9 meter. I de fall fyllningsmassor krävs kan de inom området befintliga sand- och moränjordarna användas. Fyllning utförs direkt mot befintliga, naturligt lagrade sand- och moränjordar under ytliga fyllningar och mullhaltiga jordlager.

Möjligheten att förse husbyggnaderna med källare är goda.

Byggnader förses med normal dränering. På grund av de konstaterade relativt höga grundvattenståndet rekommenderas att grundvattenförhållandena närmare utreds, speciellt där byggnader med källare eller

andra djupare konstruktioner planeras. Inom samma områden rekommenderas att även risken för bergkontakt utreds.

Gata och andra markanläggningar kan grundläggas direkt mot sand- och moränlagren (materialtyp 2) under de ytliga fyllnings- och torvlagren. Om det krävs fyllning för vägar eller gator så kan den utföras med schaktmassor av sand och/eller morän från området.

Ledningar och kablar kan läggas i schakt i befintliga jordar. Schaktbarhetsklassen, inom normala schaktdjup, bedöms vara klass 3 enligt BFR R130:1985 "Schaktbarhet – klassificeringssystem -85". På större djup kan schaktbarhetsklassen öka till både 4 och 5, eftersom risken för kontakt med block och t.o.m. berg ökar med djupet. Vid djupa schakt krävs kontroll av grundvattenläget.

För bedömning av säker lutning av schaktslänter hänvisas till skriften "Schakta säkert" (Svensk Byggtjänst och SGI/SBUF, 2015).

De geotekniska förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten i öppna infiltrationsmagasin inom kvartersmarken bedöms som relativt begränsade på grund av att tät siltig sandmorän är den dominerande jordarten. I de fall det finns ett sandlager över moränen ökar möjligheten för att anlägga öppna infiltrationsmagasin. Förutsättningarna för öppna, täta fördröjningsmagasin, utförda i den befintliga sandmoränen, bedöms som relativt goda. En viss kompletterande tätning, med lera eller membran, kan komma att vara nödvändig.

Slutlig lösning avseende infiltrationsmöjlighet alternativt tätning kan i detalj bestämmas först efter att kompletterande undersökningar avseende jordlagerföljd och grundvattennivåer utförts i läge för respektive planerat magasin.

Förekommande jordar är inte sättningskänsliga. Planerade byggnader och anläggningar bedöms kunna uppföras utan risk för skadliga sättningar, förutsatt att förekommande otjänliga fyllningar och torvlager avlägsnas.

Det bedöms inte föreligga någon risk för ras i befintliga jordlager (sand och sandmorän) inom planerad kvartersmark. I samband med markarbeten, terrasseringar, ledningsschakt och liknande, krävs dock alltid en rutinmässig kontroll av berörda områdens och slänters stabilitet. Vid planering och projektering av terrasseringsarbeten och schakt för ledningar och andra anläggningar kan det krävas kompletterade undersökningar för bestämning av jordlager- och grundvattenförhållanden som underlag till eventuella stabilitetsberäkningar.

Bebyggelseområden

Planområdet med omgivande bebyggelse och natur utgör de sydöstra delarna av Mullsjö tätort och gränsar mot Habo kommun. Den angränsande bebyggelsen utgörs av friliggande villor med entréerna placerade mot lokalgatan. Villorna på Stjärnvägen är från 1980-talet. Väster om planområdet finns ett 10-tal nybyggda villor på Saturnusgatan från 2010.



Närliggande bebyggelse, norr och väster om planområdet. Mångatan och Saturnusvägen.

Tillkommande exploatering

Förslaget möjliggör en exploatering med bostäder samt möjlighet att uppföra en förskola. Bostäder kan uppföras som friliggande villor med en byggnadsarea om max 250 m² varav komplementbyggnads största byggnadsarea får vara högst 70 m². Planen tillåter även att bostäder uppförs som par-, rad-, kedjehus och skolverksamhet. Totalhöjden regleras till max 9.5 meter för huvudbyggnader. Totalhöjden räknas från medelmarknivån på gatan från vilken utfart sker. Parkering ska ske på tomtmark. Garage placeras minst 6 meter från lokalgata och huvudbyggnad placeras minst 4 meter från tomtgräns.

Miljöförvaltningen i Habo och Mullsjö kommun har tagit fram riktlinjer som gäller för start av förskola eller annan undervisningslokal. Vid etablering av en ny förskola ska alltid bästa möjliga plats väljas när man ska lokalisera en skola eller förskola (Miljöbalken 1998:808 1kap 1§ och 2kap 6§).

Verksamhetsutövaren ska motivera valet av platsen i anmälan. Enligt domstolspraxis omfattas såväl skolan eller förskolans inomhus- som utomhusmiljö av verksamhetsutövarens ansvar och båda aspekterna ska därför uppfylla kravet på bästa lokalisering. Det innebär att verksamheter för skolor och förskolor inte bör lokaliseras intill mycket trafikerade gator, industriområden, parkeringar eller annan störande verksamhet.

Förskolans verksamhet utomhus är en viktig del av verksamheten. Ur smittskyddssynpunkt är det även viktigt med mycket utevistelse. Vistelseyta utomhus i omedelbar närhet av lokalerna bör vara cirka 40 m² vistelseyta/barn för förskolor. Med vistelseyta menas ytor där barnen kan leka och röra sig. Närhet till grönområde kan kompensera en mindre vistelseyta.

För många elever är vistelsen på skolgården ofta den enda tid under dagen de vistas utomhus, särskilt vintertid. Därför är utomhusmiljöerna på skolorna viktiga för eleverna och deras hälsa. Att det finns plats för lek och spontanidrott är viktigt.

Friliggande hus



Friliggande hus och kedjehus



Parhus och friliggande hus



Friliggande hus och skolverksamhet



Illustrationerna ovan visar på möjlig exploatering.

Ytor för bil- och cykelparkering kan inte räknas in i den totala yta som barnen ska ha tillgång till. Undervisningslokaler ska inte placeras så att verksamheten inte stör de som bor i närheten. För verksamheten inomhus rekommenderar Miljöförvaltningen att varje barn ska ha minst 7,5 kvm. För en förskola med 50 stycken barn skulle det då behövas minst 375 kvm undervisningslokaler. Till undervisningslokalerna tillkommer utrymmen för förråd, kök, toalett och skötutrymmen. För mer vägledning och info, se *Starta förskola eller annan undervisningslokal. Lagkrav och miljöförvaltningens råd, 2014-12-08.*

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger ca 1.5 km sydväst om centrala Mullsjö. I Mullsjö finns hållplats för buss och tåg med förbindelser söderut mot Jönköping och norrut mot både Falköping och Tidaholm.

I centrala Mullsjö finns vårdcentral och folktandvård, bibliotek, restauranger och konditorier, mataffärer samt systembolag. Femmans affärscentrum med ett flertal butiker finns också.

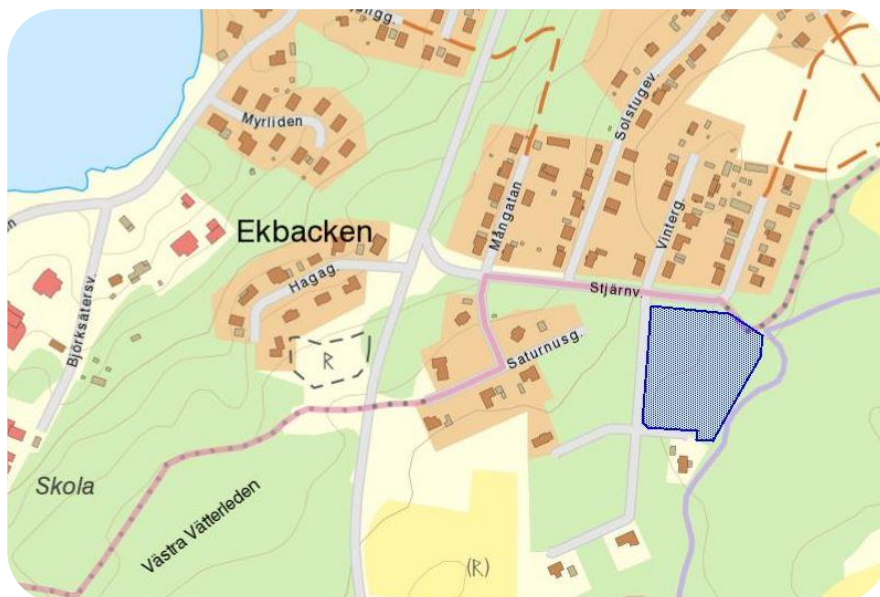
Skolor

1 km norr om planområdet ligger förskolan Skogsglantan. Förskolan Bullerbyn ligger i de centrala delarna av Mullsjö tätort, cirka 2 km nordväst om planområdet. Gunnarsboskolan ligger cirka 1.4 km norr om planområdet erbjuder verksamhet för barn i årskurs F-3. Trollehöjdskolan ligger ca 1.4 km norr om planområdet och är en grundskola för elever i årskurs 6-9.

Rekreation

Detaljplanen möjliggör en fortsatt expansion av bostäder i de sydöstra delarna av Mullsjö. Inom planområdet går riksvandringsleden Västra Vätterleden vilken även inkluderar Europaled 1 samt Friluftsrådets röda spår. Åtgärder i form av omdragning av leden kommer att ske för att leden efter planens genomförande åter ska ansluta såväl norr om som väster om planområdet.

Vätterleden bjuder på fina vandringsleder i rik kulturbygd med varierad natur från urskog till stigar längs Stråkens stränder. Cirka 230 meter norr om planområdet finns en lekplats i slutet av Stjärnvägen. Väster om planområdet finns ett stort grönstråk utmed Mullsjöns strand. Väster om Mullsjön finns det möjligheter att ta sig på stigar och gångvägar ner till Stråkenområdet. Längs sjön Stråken finns lättvandrade leder över plåtåter med utsikt över Stråkensjön och leder genom tallskogar med rastplatser.



Planområde och Västra Vätterleden markerad

Sociala frågor

Tillgänglighet

Kraven på tillgänglighet enligt Boverkets byggregler ska uppfyllas vid all ny bebyggelse.

Barnperspektivet

Planområdet ansluter till ett befintligt bostadsområde och närbelägen förskola med befintligt gång- och cykelvägnät till och från området vilket anses positivt.

Hushållssammansättning

Planområdet kan bebyggas med 5 - 11 bostäder. Behovet av större tomter tillgodoses och detaljplanen möjliggör en exploatering i form av sammanbyggda hus som ökar variationen av hus i planområdet. Vid uppförande av rad-, par- eller kedjehus kan upplåtelseformen medföra att området får en större variation av upplåtelseformer.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet angörs från Jupitergatan. Parkering sker på tomtmark. Tillkommande trafikrörelser vid utbyggnad inom planområdet kommer att öka persontrafiken på Stjärnvägen. Bedömningen är dock att området har kapacitet för den beräknade ökningen av biltrafik. Underliggande detaljplan medger att en större andel av planområdet bebyggs med byggnader för skolverksamhet. Vid beräkningen 5 fordonsrörelser/dygn ökar trafikmängden med 25 till 55 stycken fordon per dygn på Stjärnvägen vid exploatering med enbart bostäder vilket bedöms acceptabelt. Om en förskola byggs inom området och två förskoleavdelningar öppnar skulle öka på trafikmängden öka med ytterligare 23 stycken fordonsrörelser per dygn på Stjärnvägen, vilket bedöms vara acceptabelt.

Kollektivtrafik

Området ligger 1500 meter från Mullsjö Resecentrum. Därifrån går tåg och bussar till både Mullsjö, Jönköping och Habo.



Infart mot Mullsjö centrum med resecentrum.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet planeras ingen gång- och cykelväg. Cirka 100 meter norr om planområdet på Stjärnvägen finns en separat gång- och cykelväg som via Ringvägen går vidare mot flera målpunkter som skolor, centrum och resecentrum.



Gång- och cykelvägsutfart från Saturnusvägen till vänster i bild.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Mullsjö energi och miljö AB har hand om vatten- och avloppsanläggningar med tillhörande ledningar i Mullsjö tätort. Allmänna ledningar för vatten och avlopp förläggs på allmän platsmark inom planområdet. Dagvatten avleds via ledningar i lokalgatan till befintliga dagvattensystem i Stjärnvägen.

Energi, el, tele, fiber

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för det allmänna elnätet i Mullsjö. Vattenfall bedömer att det finns kapacitet och möjlighet för att försörja den tillkommande byggnationen. Vattenfall har gjort bedömningen att tilltänkt exploateringsområde troligtvis kan strömförsörjas från befintligt kabelskåp. Väster om planområdet, nära Folkhögskolan finns en markkabel enligt Vattenfall.

Telia ansvarar för utbyggnad av tele- och fibernät i Mullsjö. Fiberutbyggnad pågår i Mullsjö och möjlighet finns att koppla på de tillkommande bostäderna.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns inte utbyggt i området. Fjärrvärmenät finns utbyggt till område vid järnvägen drygt en km norr om planområdet. Byggnaderna ska vara utformade så att energibehovet begränsas genom låga värmeförluster och effektiv värmeanvändning. Uppvärmning kommer troligtvis att ske genom enskilda uppvärmningssystem. En vattenburen värmedistributionen ökar flexibiliteten vid val av uppvärmningssystem vilket är en fördel för fastighetsägaren. Fastighetsägare erbjuds kostnadsfri information och rådgivning inför ett val av uppvärmningssystem hos kommunens energirådgivning. Minimikrav och råd avseende energihushållning och värmeisolering regleras i Boverkets byggregler (BBR).

Avfall

Det kommunala bolaget, Mullsjö Energi och Miljö AB ansvarar för hantering av hushållsavfallet inom planområdet. Grovavfall och farligt avfall ligger på fastighetsägarens ansvar att sortera.

Information om sortering och var närmsta återvinningsstation finns på kommunens webbplats.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område. Det är drygt 500 meter till Mullsjön från planområdesgränsen.

Radon

Resultaten från utförd radonundersökning för befintlig detaljplan visar på låg till medelstorrisk för markradon. Husbyggnader rekommenderas därför att utföras radonskyddade. Bestämmelse om radon bifogats i plankartan.

Räddningstjänsten

"Delprogram till handlingsprogram trygghet och säkerhet 2015-2018" gäller för eventuell uttryckning av räddningstjänsten i Mullsjö. Enligt detta program skall det inte förekomma några hinder för brandsläckning då "Alternativsystem" tillämpas. Vid eventuell brand i Mullsjö tätort kommer släckning att ske med brandbil.

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet och buller

Området angränsar till ett bostadsområde. Då området angränsar till ett bostadsområde med lokalgator som till största del endast används för trafik till och från fastigheterna i området bedöms de föroreningsnivåer, som fastslagits i förordning (2001:527) om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, inte kommer att överskridas med föreslaget ändamål. Planområdet bedöms inte heller överskrida gällande riktvärden för buller där nivåerna bör vara under 55 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå vid bostädernas fasad.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen prövas enligt reglerna för standardförfarande. Planarbetet avses i huvudsak bedrivas enligt nedanstående tidplan. BN = byggnadsnämnden KF = kommunfullmäktige

Beslut om samråd, BN	januari 2017
Samråd	januari – februari
Beslut om granskning, BN	mars
Granskning	september
Beslut om godkännande, BN	november
Beslut om antagande, KF	januari 2018
Laga kraft	februari

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

För allmänplatsmark inom planområdet är kommunen huvudman. All mark ägs av Mullsjö kommun och gemensamma ytor förvaltas av Mullsjö kommun/ teknisk service.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning m.m.

Del av fastighet Torestorp 1:300, kommer att ombildas till flera fastigheter. Det bedöms inte bli några konsekvenser för övriga fastigheter i jämförelse med en utbyggnad av gällande detaljplan. Ansökan om fastighetsbildningsåtgärd ombesörjs av tekniska kontoret och sker i samband med att planen har vunnit laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planläggningen bekostas via planavgift i samband med bygglovsprövning. Åtgärder för att genomföra planen bekostas av exploatör/ fastighetsägare.

Anslutningsavgift för vatten och avlopp kommer att tas ut enligt gällande taxa.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Planens betydelse för en hållbar utveckling är positiv med avseende på ett effektivt användande av tätortens markresurser. Ett befintligt bostadsområde kompletteras med ny efterfrågad bebyggelse.

Intilliggande bostäder kan påverkas av genomförandet av planen då trafiken till och från det föreslagna området bedöms bli större än med en utbyggnad av nuvarande plan. Dock inte så mycket att människors hälsa eller miljö riskeras.

Miljö kvalitetsnormer riskerar inte att överskridas. Inga särskilda natur- eller kulturvärden påverkas.

Sociala konsekvenser

Det är positivt att den mark som ligger invid befintligt bostadsområde bebyggs ut och bidrar därmed till ökad efterfrågan på offentlig och kommersiell service. Flera boende i området ökar flödet och närvaron som bidrar positivt till känslan av trygghet.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Torestorp 1:300 (kvartersmark)	<ul style="list-style-type: none">För fastigheten om ca 11000m² kvartersmark kommer ändamålet Skola₁ och Bostäder möjliggöra för fler bostäder och en förskola.

Samlad bedömning

Varje detaljplan och program skall enligt lagstiftningen (MB 6 kap 11§) föregås av en miljöbedömning om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

En behovsbedömning är den analys som görs för att avgöra om förslaget kan antas påverka miljön så mycket att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behövs. I samband med framtagande av detaljplaneförslaget har en checklista använts som stöd i behovsbedömningen. Den samlade bedömningen från denna är att detaljplanens genomförande inte medför betydande påverkan. Checklistan är en bilaga till planhandlingen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av Samhällsbyggnadsavdelningen, Mullsjö kommun och Mullsjö Energi och Miljö AB.



Järnvägsgatan 27-29
Box 800
565 18 Mullsjö