

Granskningsutlåtande

Planförfarandet

Planförslaget för en ny detaljplan ”detaljplan för del av Bosebygd 1:3” har sedan januari 2021 tagits fram utefter standardförfarande enligt PBL 2010:900. Förslaget ställdes ut för samråd mellan 14 april – 4 maj 2021. Efter samrådet gjordes flera ändringar på planförslaget och ställdes ut på granskning 13 september – 3 oktober 2021.

En avvägning har gjorts mellan olika enskilda och allmänna intressen vilket har resulterat i en samlad bedömning. Plan- och byggenheten anser därmed att detaljplanen är klar för antagande.

Berörda avdelningar och bolag inom kommunen, statliga verk, länsstyrelsen samt berörda sakägare och andra med väsentligt intresse av planen har underrättats och beretts tillfälle att yttra sig under denna tid. Planhandlingarna har vid samråd och granskning varit tillgängliga på Infocenter i Mullsjö tätort och på kommunens hemsida. Kungörelser har publicerades i Jönköpingsposten den 12 april och 13 september 2021. I granskningsutlåtandet redovisas de yttranden som inkommit under granskningstiden och kommenteras. I detta granskningsutlåtande redovisas även om de har gjorts ändringar i detaljplanen efter granskningsskedet och de synpunkter som inte har tillgodosetts. Inga korrigeringar har gjorts i de yttranden som inkommit om det inte har krävts för att inte kunna härleda yttrandet till en specifik person eller grupp.

Sammanfattning

Under granskningen inkom 13 yttranden varav 7 med synpunkter. De myndigheter och kommunala nämnder som yttrat sig har inget att erinra mot upprättat planförslag. De synpunkter som inkommit har varit från boenden i området samt från Naturskyddsföreningen. Inkomna synpunkter berör i huvudsak höjd av bebyggelse, snöröjning, naturvärden och dagvattenhantering.

Inkomna yttranden

Totalt inkom 13 yttranden under granskningstiden.

Fastighetsägare 1	2021-09-13	Synpunkt
Fastighetsägare 2	2021-09-13	Synpunkt
June Avfall	2021-09-22	Ingen erinran
Trafikverket	2021-09-24	Ingen erinran
Lantmäteriet	2021-09-28	Ingen erinran
Naturskyddsföreningen	2021-09-29	Synpunkt
Miljönämnden	2021-09-29	Ingen erinran
Fastighetsägare 3	2021-09-29	Synpunkt
Länsstyrelsen	2021-09-30	Ingen erinran
Fastighetsägare 4	2021-10-02	Synpunkt
Fastighetsägare 5	2021-10-03	Synpunkt
Fastighetsägare 6	2021-10-03	Synpunkt
Kommunstyrelsens arbetsutskott	2021-10-05	Ingen erinran

Revidering av planförslag

Granskningsyttrandena som inkommit har inte medfört några ändringar på detaljplanen efter granskningsskedet.

Fastighetsägare 1

Hej,

Tycker planeringen ser bra ut, det byggs så mycket radhus i övrigt, det är villatomter som är mest eftertraktade skulle jag säga, man får då också störst chans att locka nya kommuninvånare från tex Jönköping.

Svar: Tack för synpunkten, vi tar med oss din synpunkt i vidare planering av bostäder i Mullsjö.

Fastighetsägare 2

1. I planen skall de som bebygger fastigheterna själva ombesörja dagvattensavloppet. Vart skall de leda detta? Ut på gatan vid trottoarkanten?

Svar: Tack för synpunkterna. Planeringen för att skapa en god dagvattenhantering i området därav kommer det att ställas krav av lokalt omhändertagande av dagvatten på de nya villatomterna i området i ett framtida exploateringsavtal. I exploateringsavtalet kommer det ställas krav på att varje enskild tomt kommer omhänderta majoriteten av dagvattnet. Vid skyfall kommer ett eventuellt överskott ledas ut på det befintliga dagvattennätet i området.

2. Från kommunens sida lovar man att problemen med det kommunala avloppet och vattnet skall åtgärdas. Ett löfte vi har fått varje år i **19 ÅR!!!** Vi kräver att detta görs innan bygglov för vidare byggnation utfärdas. Representanter från Tekniska kontoret saknar all trovärdighet.

Svar: Bygglovshandläggarna kan endast säkerställa att den framtida byggnationen inte påverkar det befintliga nätet på ett negativt sätt. De kan endast kräva åtgärder innan ny bebyggelse av Memab och tekniska kontoret om detta behövs göras för att bebygga planområdet.

3. Ja, det stämmer att ett hus på området är 7 meter högt. Men vi vill påpeka för att få använda detta hus som måttstock för vidare byggnation, kan liknas vid en tjänstepersons oseriösa genidrag. Huset ni syftar till ligger inte vid Al- eller Aspgatan. Det ligger längst ner på området med fasad mot Silvers väg. Och terrängens lutning gör att huset är placerad lägre än annan bebyggelse. Kom också ihåg att huset är 7 meter, planerad nybyggnation skall tillåtas vara 8 meter. Vi fasthåller att 5 meter skall och måste vara normen.

Svar: Vi föreslår en nockhöjd på 8 meter på grund av att kunna möjliggöra byggnation i 1,5- eller 2 plan. En positiv konsekvens med att bygga ett hus i 1,5–2 våningar och inte 1-plansvillor är att mindre mark blir bebyggd, vilket betyder mer grönyta och mindre hårdgjorda ytor. Planbestämmelsen om nockhöjd bestämmer endast vad som är maxhöjden, det är således möjligt att bygga lägre bebyggelse också. Huset i fråga har adress Algatan och

har även sin infart från Algatan. Vår bedömning är att terrängens lutning i området möjliggör för högre bebyggelse i delar av planområdet.

4. Området är litet, och när man tar bort en remsa på 8 meters bredd i hela GC vägens längd. Då tillåter inte arealen att husen blir som all annan byggnation: Långa, Breda, och Låga enplanshus. Men de som skall byggas måste vara: Korta, Smala, och Höga. Men inte 8 meter. 5 meter.

Svar: De befintliga tomterna i området är runt 850–1000. Snittet på tomtstorleken blir cirka 840 kvadratmeter utifrån granskningsförslaget vilket tillåter bebyggelse på cirka 210 kvadratmeter i markplan. Vid förslaget utan parkmark blir tomterna cirka 915 kvadratmeter. Vår bedömning är att parkmark främjar sociala och ekologiska värden i området. Detta är också i enlighet med önskemål som inkommit under samrådsskedet. Tomtstorlekarna är i enlighet med de befintliga tomterna i området.

En detaljplan sätter bara ramarna för vad som är tillåtet. Det är inte i detta skede som det bestäms hur det faktiskt kommer att se ut.

5. På översiktskartan har någon ritat in ett antal träd som eventuellt skall sparas? Hur kan de tillåtas vara kvar? Om dessa inte tas bort, får inga hus plats? Vill de tomterna stå tomma?

Svar: Av de synpunkter som inkommit under samrådsskedet framgick tydligt stora önskemål från både miljönämnden, naturskyddsföreningen och boende i området att bevara träden på platsen. Under framtagandet av granskningsförslaget gjordes en inmätning av träden på platsen, där några med lämplig placering såsom vid sannolik tomtgräns eller på prickmark (prickmark = får ej bebyggas) har pekats ut i plankartan, för fällning av dessa krävs marklov. Vid ett marklov görs en avvägning mellan trädets betydelse och möjlighet för exploatering. Kravet på marklov är ingen garanti för att träden inte kommer tas ner om så krävs.

6. Låt oss säga att träden står kvar. Vid en höjd av 10 12 14 meter blåser väder och vind omkull ett sådant träd. Vem betalar skadeståndet till familjen som får hustaket med en tall ovanpå i huvudet?

Svar: Samtliga träd som är markerade är tallar, vilket är träd som har djupgående rötter. Information om marklov återfinns i svaret på föregående fråga. Skulle träden visa tecken på sjukdom eller skada kommer marklov givetvis ges för att ta bort träden. Svaret på frågan om ”vem betalar skadeståndet till familjen som får hustaket med en tall ovanpå i huvudet?” är att det är en försäkringsfråga och de som köper en tomt vet om förutsättningarna för deras tomt.

7. På översiktskartan är de nya husen ritade i öst/väst riktning. Alla hus på ”trädnamns” området är byggt i söder/norr riktning. Husen måste alltså vändas rätt.

Svar: Både illustrationsbilderna och volymbilderna i planbeskrivningen redovisar endast hur det skulle kunna se ut och är inte juridiskt bindande. Dock finns inga planbestämmelser i plankartan som reglerar att husen måste vara vända i samma riktning som befintliga villor i området.

8. Från tomtgräns till garaget blir avståndet 2 meter. Bortsett ifrån cyklar och mopeder, vilka andra fordon är 2 meter korta? Och att ställa bilen framför garaget, vilket är ett vanligt förfarande i villaområden, blir omöjligt.

Svar: Detaljplanen reglerar endast vad som är tillåtet och inte hur det kommer bli. Garage får alltså placeras längre från än 2 meter men inte närmre än 2 meter från tomtgräns. Garage får placeras 2 meter från tomtgräns gäller mellan fastigheter och inte ut mot gatan. Garage får ej placeras på prickad mark.

9. Familjens bil nummer två, eller gäster. Skall parkera vart då? En lämplig åtgärd vore en besöksparkering i anslutning till området? Placering?

Svar: Det fungerar som resten av området. Tomtstorlekarna motsvarar befintliga i storlek, därför får hantering av besök med bil hanteras som det görs i resten av området idag.

10. Kan det vara så att arealen ni vill bebygga helt enkelt inte räcker till för 6 tomter? Borde det bli enbart 4? Eller 2? En ekonomisk katastrof? Ja, men ytan ni vill fylla är inte större.

Svar: De befintliga tomterna i området är runt 850–1000 kvadratmeter. Snittet på de nya tomterna blir cirka 840 kvadratmeter utifrån planen, de är därför väl anpassade till hur det ser ut i området idag. Plankartan reglerar inte hur många tomter som måste skapas utan möjliggör bara ytan för bebyggelse inom ramarna för egenskapsbestämmelser.

11. Vi har fokuserat på de planerade 6 tomterna mellan Al- och Asp. Tomten med fasad emot Silvers väg, är i dags läget så vattendränkt att grunden måste lyftas upp till samma nivå som husen bredvid. Och lyfter man marken 1 meter plus, blir också detta hus för dominerande, om det blir 8 meter.

Svar: Ny byggnation kommer följa höjderna med de befintliga. Generellt kommer huset placeras ca 40 cm ovanför gatunivå för att klara avrinning från husen. Vår bedömning är att huset kommer passa in i omgivningen och inte ge ett dominerande intryck.

12. Ni har diskuterat snöröjning med tekniska kontoret. Borde ni inte ha intervjuat Mullsjö Åkeri, Sörmans, Källekulla, eller Hagab som faktiskt fysiskt har utfört jobbet varje år?
I dagsläget finns där yta för snöhögarna som samlas. Med 7 hus till i området, är det mycket magstarkt att en kommunal tjänsteperson säger; Inga problem.

Svar: Tekniska kontoret ansvarar för snöröjningen och förutsättningarna på platsen. De sköter dialogen och bedömer att det inte är något problem att lägga snön på en annan plats. Snöröjningen kommer utföras på samma sätt som det görs i resten av Mullsjö tätort på gator med bebyggelse på båda sidor av gatan.

13. Vi med befintliga tomter har yta till ”egen” snö. 7 hus med minimal trädgård. Skall de skyffla snön i säckar för transport till deponi?

Svar: Tomterna är som tidigare beskrivits är i storlek med befintliga tomter i området. Snö på egen tomt hanteras på samma sätt som det görs idag av boende i området.

14. Vill även påpeka att när vi flyttade hit fanns en lekplats på varje grönområde här, som var ett naturligt sätt för våra barn att lära känna varandra i området.
Och där vi föräldrar kunde ha koll på varandras barn, och egna, för att de fanns i vår närhet. Denna lekplats ”sjabblade” ni bort genom bristande underhåll.
Visst det kom nya EU regler men de kunde ni hänga med på...
Vet inte hur många timmar barnen i vårt kvarter har brukat denna lekplats och grönområde när den fanns. Tallkottens lekplats är placerad för Tallkotten dagis.
Inte för barnen runt om här i kvarteren.
Där man heller inte har någon koll på barnen mitt i skogen, Nu finns endast den egna fotbollsplanen som har stor betydelse för vårt område. Det är enkelt för er att säga att det finns en annan i närheten. Men så fungerar det inte.

Svar: Tekniska kontoret har inte möjlighet att sköta för många lekplatser i kommunen och vill därför satsa på att skapa färre men bättre och större lekplatser som är tillgängliga och i närheten av de större villaområdena.

Med närliggande lekplats åsyftas inte den inne på Tallkottens dagis, utan lekplatsen i Väster park som ligger mellan Aspgatan och Ekgatan. Lekplatsen är alltså inte placerad i skogen utan i grönområdet precis intill aktuellt område. Enligt Boverkets rekommendation anses det som god tillgänglighet att ha ett grönområde inom 300 meter, vilket med goda mått tillgodoses i detta fall.

15. En annan sak som känns märklig i vårt svarformulär från er.

Är att oavsett vilken fråga som kommer upp har ni ett och samma standarssvar.

Vilket gör det rätt oseriöst! Och vad vi tycker betyder inget för Er!

Detta är en ren formalitet för er som ni måste göra?

Svar: Då flera av de synpunkter som inkom handlade om grönområdet, bebyggelsehöjd och bebyggelse typ mottog dessa samma eller liknande svar i liknande frågor. Ett av skälen är för att inte lämna utrymme för missförstånd, dock tar vi till oss av din kritik och tar det med oss i framtiden. Era synpunkter är givetvis av största vikt för oss.

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen menar att grönområden (park, natur) inte bör ianspråkta för bebyggelse innan kommunen har en antagen grönstrukturplan.

Ni menar att grönstrukturplanen är något kommunen ”behöva ta sig an för framtiden, dock kommer det tidsmässigt inte vara möjligt innan aktuell DP ska antas”. Vi menar att detta enbart är en fråga om kommunal planering och att en grönstrukturplan är ett mycket viktigt underlag för ianspråktagande genom förtätning. Vad vi förstår finns ytterligare områden i kommunen där det inom en nära framtid kan bli frågan om förtätning. En antagen grönstrukturplan är även ett centralt underlag inför kommande översiktsplan.

Svar: Tack för synpunkterna. Kommunal planering i viss mån, men det kräver också ekonomiska förutsättningar. Idag pågår arbete med ett bostadsförsörjningsprojekt, LIS-plan, stundande uppstart av framtagande av en ny översiktsplan och ett flertal detaljplaneprojekt. Det finns alltså begränsningar i flera led som gör det mycket svårt att ta fram en grönstrukturplan i nuläget. Kritiken tar vi givetvis med oss och är medvetna om behovet. Frågan kommer sannolikt få ta större utrymme i en ny översiktsplan då det inte finns ett eget program att utgå från, som därefter får fördjupas vidare i en fördjupad översiktsplan eller faktisk grönstrukturplan.

Naturskyddsföreningen noterar att flera viktiga ändringar av planen gjorts under samrådsprocessen.

Tillkomsten av parkmarken längs GC-vägen, att en del träd skyddas på så sätt att mark lov behövs för att fälla dessa och att de ej får skadas vid anläggningsarbete samt att dessa är markerade i detaljplanekartan är ur natursynpunkt klara förbättringar. Det är numera också tydlig vilka dokument/källor som använts vid bedömning av naturvärden.

Vi noterar att det framgår av inkomna synpunkter under samrådet att området / ”grönläppet i villamattan” har betydande sociala värden. Även om man kan uppfylla Boverkets riktvärden så kan man ju tänka sig att kommunen har en högre ambition för att vara en grön kommun.

Ni menar också att ”Ur ekologisk synpunkt är korridoren från väst till öst redan ”bruten” av befintlig villabebyggelse mellan aktuellt område och naturområdet i öster”. Detta är en tveksam slutsats eftersom olika arter har olika spridningsförutsättningar och även olika födosökmönster. För vissa arter kan nuvarande trädbestånd vara tillräckligt för att fungera som spridningskorridor och födosöksområde. (Märk uppgiften om hackspettar m.m. i samrådssvaren)

Svar: Det som åsyftas i att korridoren är ”bruten” är snarast att beståndet av storvuxna löv- och barrträd på den aktuella ytan och motsvarande bestånd i grönområdet i öster bryts av genom befintlig villabebyggelse. Korridoren, även om bruten på detta vis, har givetvis kvar vissa spridningsfunktioner ändå och är på så vis inte att betrakta som helt bruten i enlighet med er synpunkt. Därav har anpassning gjorts genom att kräva marklov för fällning av ett flertal markerade träd, samt kompensation av nedtagen vegetation genom plantering av en ny trädrad längs gång- och cykelbanan. Området kommer bestå av villatomter, som på sikt förhoppningsvis kommer bidra med ytterligare värden som blommande träd och buskar med mera.

Vi anser att det är bra att dagvatten skall omhändertagas inom tomtmark. Det är uppenbart att området har ett dagvattenproblem som kommer att bli allt tydligare längre fram i klimatförändringen. Hur man skapar plats för vatten vid skyfall och ihållande nederbörd är en svår fråga. Vår uppfattning är att det behövs områden som förbereds för att kunna översvämmas vid behov. Ett utjämningsmagasin skall här lämpligen kunna förläggas till rå den tilltänkta tomten mot Silvers väg i en utvidgad naturmark. När det gäller dagvatten är det också viktigt att dra ner på arealen hårdgjorda ytor. Det är inte nödvändigt att asfaltera garageuppfarter m.m. Vi tror att det vore bra att reglera detta i detaljplanen och på samma sätt som man nu anger vilken yta som får bebyggas ange vilken yta som får hårdgöras.

Svar: Vi anser att för detta planområde räcker lokalt omhändertagande för att hantera dagvattnet. Kommunen har även planer att göra dagvattensinsatser uppe vid tallkottens förskola som kommer att påverka området positivt i framtiden i frågan. Vi anser inte att reglering av hårdgjorda ytor är nödvändigt i ett villaområde utan att regleringen för ”max 25% av villatomten får bebyggas” räcker för att styra den hårdgjorda ytan på tomterna.

Fastighetsägare 3

Vi tycker inte att den föreslagna ” lösningen ” faller in under det som står i planförslaget syfte att ” förtäta det befintliga området med samma byggnadstyp av vad som finns idag ”. Detta kan man tydligt se på illustrationsbilderna från planbeskrivningen. En nybyggnation av nya villor skulle kraftigt avvika från byggnationen av 70-tals villor. Nya villor kommer att byggas i en helt annan stil än de 70-tals villor som finns i området idag.

Svar: Tack för synpunkterna. Illustrationsbilderna är endast ett exempel på hur området kan planeras och inte exakt vilken ”typ” av villabebyggelse som kan komma att byggas på området. Byggnadstyp i planbeskrivningen avser villabebyggelse och inte hur husen utformas. Det vi styr i plankartan är att husen får vara 25 % av tomten och nockhöjd. Tomternas yta och exploateringsgrad är samma som befintliga tomter i området.

Dessutom hänvisar ni till att ett av husen (längst/lägst ned på Algatan 32 antar jag) är 7 meter högt och därför skulle 8 meter inte vara avvikande. Men vad jag förstår är väl majoriteten av husen i området långt ifrån 7 meter höga.

Svar: Det stämmer att inte all bebyggelse är 7 meter höga. Områdets slutning är cirka 4 meter, vilket gör att husen inte behöver upplevas som dominerande för de villor som finns i området idag. Ett positivt perspektiv av att bygga på höjden är att mindre mark blir bebyggd, vilket innebär att det blir mindre hårdjord yta på tomterna och mer grönyta.

Ni uppger också att DELAR av nuvarande trädvegetation (tall och björk) skulle sparas för att de tillför sociala och biologiska värden. Men hur många träd innefattar " DELAR AV "? Det finns knappast mycket plats kvar för träd på tomter med bebyggelse i det aktuella området. Vad blir resultatet (i form av bevarade träd) i ekvationen?: " det kommer krävas marklov för att ta ner träd på respektive tomt "... " detta är inte i syfte att försvåra bebyggande, snarare för att träden inte ska fällas utan att beslutet är GENOMTÄNKT och FAKTISKT BEHÖVS FÖR EXPLOATERING ". Det känns som det finns ett stort tolkningsutrymme här.

Svar: Det hänvisas i plankartan vilka träd och områden som är utpekade och som vi reglerar med marklov. De träd(tallar) som vi har valt att spara ligger i tomtgräns och kommer därför inte påverka en exploatering av 7 villatomter i området. Om ingen söker marklov för att ta ner träd kommer minst 7 träd finnas kvar i området, vilket är cirka 26 procent av de träd som står i området idag.

Naturskyddsföreningen hänvisar till att det aktuella området är viktigt för den biologiska mångfalden som en länk mellan grönområdena i öster och väster och att tallar och björkar är viktiga för den gröna infrastrukturen i området. Ni verkar mena att " korridoren " mellan västra och östra grönområdet redan är bruten. Hur vet ni det? Är den helt bruten? Finns den kvar men är försvagad i nuläget men skulle bli helt bruten om man tar ned träden?

Svar: I viss mån är korridoren bruten, dock finns givetvis vissa spridningsfunktioner kvar även i nuvarande skick. Det som åsyftas i att korridoren i viss mån är bruten är då det är villabebyggelse mellan aktuellt grönområde och grönområdet i öster, som bryter av från beståndet av storvuxna löv- och barrträd. De planerade tomterna kommer ha negativ inverkan på grönytas biologiska värden, dock har målet varit att hitta en medelväg där det nu krävs marklov för att fälla delar av tallbeståndet, så delar av de biologiska värdena och spridningsfunktioner ska kunna bevaras. Kommunen planerar även att planera en trädrad ut med gång- och cykelvägen.

Ni verkar hålla med om att träden tillför sociala och biologiska värden och bevarar balansen mellan grönytor och bebyggd miljö men ändå verkar det ytterst oklart hur många eller om ens några träd kommer att bli kvar i framtiden.

Svar: Vi kan inte bestämma att träd som inte är skyddsvärda ur ett sådant perspektiv inte får tas ner, däremot kan vi försvåra processen att ta ner dem. Vi har reglerat detta genom att peka ut flera tallar som kräver marklov för att tas ner, därefter är det bygglovshandläggarna som får ta ställning till om det finns skäl till att ta ner träden eller ej. För att kunna plantera nya träd och skapa en god parkmiljö längst ner vid gång- och cykelstråket har kommunen lagt in parkmark som kommunen är huvudman för.

I plankartan som den ser ut nu, är det 26 procent av de träden som står i området idag som behöver marklov att tas bort och dessa har vi utvärderat vilka som är lämpliga att bevara.

Vad gäller rödlistade arter: Räcker det med att hänvisa till att " efterforskningar gjorts i underlaget från den ännu icke antagna grönplanen, i länsstyrelsens kartmaterial samt i artportalen ". Hur säkra är ni exempelvis på att hackspetten som vi ser där inte är en rödlistad art?

Svar: När vi bedömer områdets naturvärden utgår vi ifrån det som har påträffats i de underlag som du tar upp. Vi bedömer att det här underlaget räcker i denna detaljplan utifrån platsens förutsättningar.

Vad gäller trafiken så kommer det garanterat bli fler bilar och kanske andra fordon som parkeras på Al och Aspgatan. Detta eftersom det troligen endast kommer att finnas plats för ett fordon på aktuella tomter. Detta skulle innebära en försämring för oss som redan bor här, för sophämtning, snöröjning och andra transporter på gatorna. Dessutom kan parkerade bilar på gator i villakvarter riskera att minska trafiksäkerheten t ex eftersom barn snabbt kan " dyka ut på gatan " bakom/framför parkerade bilar. Kan man redan vid planläggning förutse att det kommer innebära fler parkerade fordon på gatorna känns det inte bra om man ändå väljer att fullfölja planerna.

Svar: Med den planering vi har gjort finns utrymme för de tillkomna tomterna att parkera på sin egen tomt. När det gäller snöröjning som tekniska kontoret ansvarar för ser det inga problem med ytterligare tomter för att snöröjningen ska fungera som den gör idag, likaså har inte June Avfall som sköter sophämtningen några synpunkter på förslaget. Med den exploatering som vi tänker oss med sju nya tomter är inte detta en ökning som kan bedömas som betydande och därför bedöms det inte att trafiksäkerheten kommer att försämrats påtagligt i området. Vid en exploatering av villatomter kommer alltid en ökning av fordon att tillkomma men det betyder inte att dessa inte kan parkeras på egen tomt. Mullsjö kommun har även en 24 timmars parkering på alla gator i tätorten, vilket även förebygger att det står långtidsparkerade bilar i området.

Ni beskriver att det finns problem med omhändertagande av vatten men att den problematiken har sin bas högre upp i öster. Denna problematik ska ha en generell negativ inverkan på området. Är det inte bättre att först lösa denna problematik?

Denna planläggning bedöms inte försämrade området utan kommer ske i framtida projekt. Hantering av dagvattnet för dessa 7 tomter kommer ske med lokalt omhändertagande av dagvatten på varje tomt.

Vad gäller snöröjning så undrar vi också vart man skall lägga all den snö i framtiden som nu läggs på grönområdet i hörnet nere vid Alg 32-34.

Svar: I samtal med tekniska enheten är slutsatsen att snöröjning i området inte kommer att påverkas av fler villor i området. Snöröjning kommer att ske på samma sätt som i resten av Mullsjö tätort och den snön som har lagts nere i hörnet vid Algatan kommer att läggas på annan plats om detta behövs.

Sammanfattningsvis så motsätter vi oss fortfarande att det fina grönområdet bebyggs med nya villor och hoppas att träden och grönområdet kan få vara kvar som det är med det i beaktande som Naturskyddsföreningen skrev - " som park/natur har området en stor utvecklingspotential ".

Fastighetsägare 4

Hej hej!

Jag har en fundering på takhöjden som de nya husen får ha.

Varför 8 meter??

Det finns ett hus i området som är 7 meter högt. Varför utgår man från det och inte alla de andra husens höjd som är lägre?

Bredvid huset på 7 meter blir det en naturbit kvar. Jag önskar att det blir det på den andra sidan oxå.

Svar: Tack för synpunkterna. Planen möjliggör för 8 meter på grund av att vi vill kunna möjliggöra för 1,5 - 2 plans villor. Med det sagt får man bygga lägre, till exempel bygga enplanshus. Att tillåta högre bebyggelse och mer yta kan bevaras grön. Det inte är möjligt att spara en naturremsa på andra sidan på grund av att tomten måste kunna ansluta till gatan.

Fastighetsägare 5

Som ni förstår så är vi en av de som blir mest drabbade av att ni ändrar i detaljplanen från ett grönområde till denna förtätning. Syftet i vårt förra förslag var att behålla ett avstånd till närliggande byggnation och på så sätt inte bli påverkad av en förtätning så mycket.

Vi kan inte acceptera det förslag ni i motsatts tagit fram. dvs att möjliggöra en byggnation 2 meter från tomtgräns (planbestämmelser p), det är precis tvärt emot vad mitt förslag var. Ni skrivet att det finns risk för privatisering och att det upplevs redan i dag. Förklaring till att fastighetsägare till [...] och jag klipper gräset utanför tomtgräns är för Mullsjö Kommun har slutat att klippa gräset mer än 1 ggn/år vilket gör att det växer ogräs in på tomten. Jag har även klippt "fotbollsplanen" helt ideellt i alla år för att barnen i området ska trivas, trots att vi själva inte har några barn som nyttjar planen då de inte bor här längre.

Det grönområde som är föreslagit i väster ca. 8 meter brett anser jag kan vara mycket mindre. För att skapa en balans mellan vårt förslag och ert förslag så är Mitt förslag att Vi: Fastighetsägare till [...] får köpa en remsa på 5 meter mot en symbolisk summa, för att åstadkomma den luftighet jag var ute efter i förra yttrandet utan att privatisera kommunens mark.

Svar: Tack för synpunkterna. I förslaget som vi presenterade under samrådet föreslogs ingen parkmark i området. Efter de synpunkter som inkom under samrådet önskade flertalet att det skulle finnas plats för rekreation i området som det gör idag. Efter samrådet valde vi därför att föreslå att spara parkmark i anknytning till gång- och cykelvägen.

I de gällande planerna från 70-talet är marken allmän platsmark. Detta kan inte enskilda människor köpa. Förslaget om att köpa till mark till din fastighet är inte heller möjligt utifrån den nya detaljplanen.

Vad gäller planbestämmelsen p, gäller inte detta huvudbyggnaden utan garage, vilket är anpassat för hur de befintliga garagen är placerade i området idag.

Sen vet jag inte varför ni envisas med att låta några hus ha en nockhöjd på 8 meter, att låta de 4 husen på Al/Aspgatan bygga med nockhöjd på 8 meter bryter hela mönstret i området? Målet att nå 9000 invånare kan inte påverkas om man bygger hus med en nockhöjd på 5 meter, det kommer inte bo fler människor i ett hus med 8 meter. Under Hälsa & säkerhet beskriver ni tydligt vikten av att planera efter den befintliga byggnadsstrukturen i omgivningen.

Svar: Genom att möjliggöra 1,5–2 plansvillor i området blir husen inte lika stora på marken, vilket minskar hårdgjord yta och ökar grönyta i området. Målet med att nå 9000 invånare innebär också att kunna erbjuda olika typer av boende i kommunen vilket också är i enlighet med antagen översiktsplan.

Denna förtätning kommer även att påverka värdet på vår fastighet, jag har pratat med mäklare Mattias Nilsson på Fastighetsbyrån som menar att en fastighet som i direkt anslutning till ett grönområde eller icke närliggande byggnader har ett större värde vid försäljning. Mattias bedömer en värdeminskning på ca. 10% dvs. i vårt fall ca 200 000: - som vi vill ha i ersättning för!

Svar: Kommunen kan komma att bli ersättningsskyldiga enligt 14 kapitel i plan- och bygglagen. Bedömningen är i detta ärende att kommunen inte blir ersättningsskyldig då genomförandetiden för befintliga detaljplaner har gått ut.

Under rubriken Ekonomiska frågor: vill jag att ni garanterar att exploatören bekostar flytt av fiberkabel då den i dag är dragen i tomtgräns, samt det arbete och material som kommer att behövas vid nivåreglering mot angränsade tomt i form av en stödmur. Tidigare har tomtgränsen haft en naturlig övergång mot grönområdet.

Svar: Skanova som är ägare av fibernätet i Mullsjö har redovisat vart fiberkabeln ligger inom planområdet. Skulle den påverkas av framtida byggnation får detta bekostas av framtida exploatör. Exploatörerna som bygger på tomterna har skyldighet att lösa en slänt eller ev. en stödmur mot fastighetsgräns. Hur detta sker blir en fråga i bygglovsskedet.

Vi hoppas att ni förstår oss och att vi kan komma fram till en bra lösning så ingen ska behöva må dåligt eller känna sig överkörd och behöva flytta.

Fastighetsägare 6

Eftersom vi inte är nöjda med de svar vi fått på tidigare yttrande vill vi göra ett nytt yttrande. Man skulle kunna säga att vi i Bosebygd 1:144 och våra grannar i Bosebygd 1:218 är de som är mest berörda av denna förändring i detaljplanen då det är vi som har de angränsande tomterna till det som i dag är ett grönområde.

I svaret från er fick vi inte gehör för vår önskan om att lämna de två tomterna i öster som grönområde med hänvisning till att ytan riskerar att privatiseras ytterligare. Som svar på det kan jag säga att skälet till att jag klipper gräset 2 meter utanför min tomt är att kommunen endast en gång om året klipper det då över metern höga gräset och att jag helt enkelt vill hålla ogräset borta från min tomt.

Då vi köpte huset var faktumet att det gränsade till ett grönområde något som gjorde huset och läget mer attraktivt för oss. Tyvärr kommer inte vi kunna använda oss av det argumentet den dag då vi vill sälja vårt hus. Jag vet att våra grannar i Bosebygd 1:218 talat med mäklare som uppskattar att värdet av ett hus/tomt som gränsar mot ett grönområde ökar med 10%. I vårt fall då det angränsande grönområdet försvinner innebär det ett förlorat värde. Vi vill givetvis ha ersättning för det och vill förhandla med kommunen om hur det skall ersättas.

Svar: Tack för synpunkterna. Kommunen kan komma att bli ersättningsskyldiga enligt 14 kapitel i plan- och bygglagen. Bedömningen är i detta ärende att kommunen inte blir ersättningsskyldig då genomförandetiden för befintliga detaljplaner har gått ut.

För att möta ert förslag om att förlägga ett mindre grönområde i väster på c: a 8 meter skulle vi vilja köpa en ”remsa” på 5 meter i anslutning till vår tomt. Det skulle då göra att bebyggelsen på den angränsande tomten inte kommer att upplevas så påträngande nära.

Svar: I de gällande planerna från 70-talet är marken allmän platsmark. Detta kan inte enskilda människor köpa. Det kommer heller inte vara möjligt att köpa mark i anslutning till er tomt utifrån den nya detaljplanen.

Då de tänkta nya tomterna ligger i en sluttning och man säkert vill bereda tomterna som plana kommer det kräva en stödmur för att förhindra erosion av jorden. Vi vill att ni garanterar att exploatören för den tomt som angränsar till vår tomt står för alla kostnader i samband med det arbetet. Vi vill också få er försäkran om att vi inte får andra kostnader i samband med exploateringen av de nya tomterna.

Svar: Skanova som är ägare av fibernätet i Mullsjö har redovisat vart fiberkabeln ligger inom planområdet. Skulle den påverkas av framtida byggnation får detta bekostas av framtida exploatör. Exploatörerna som bygger på tomterna har skyldighet att lösa en slänt eller ev. en stödmur mot fastighetsgräns. Hur detta sker blir en fråga i bygglovsskedet.

Vi hoppas på en bra dialog kring det vi har framfört i detta yttrande.

Sammanfattning av de inkomna yttranden som ej har blivit tillgodosedda

De synpunkter som inte har tillgodosetts är höjden på bebyggelsen. I de samråds- och granskningsyttrandena som inkommit under planprocessen förslås 5 meter som nockhöjd. I planförslaget är nockhöjden 8 meter med motivering till att kommunen vill främja en blandad bebyggelse i tätorten, att terrängen sluttar, att det finns bebyggelse i området som har en nockhöjd på 7 meter och att en högre bebyggelse i området möjliggör för mindre hårdgjorda ytor.

Det har inkommit en synpunkt gällande huruvida det är möjligt att planera för naturmark mellan tomtgräns, detta har inte tillgodosetts med motivering att det ska finnas möjlighet för anslutning till tomten.

Inkomna synpunkter som önskar att parkmark förläggs i anslutning till de två närmaste tomterna har inte tillgodosetts. Parkmark har emellertid tillkommit till följd av inkomna yttranden under samrådet. Placeringen har i stället lagts utmed gång- och cykelvägen med motivering att platsen upplevs som mer offentlig och således tillgänglig för allmänheten, samt då avsikten att placera en trädrad på parkytan faller sig bättre i anslutning till naturmarken.

Antagandedatum i kommunfullmäktige 2022-01-25

Ofelia Singfjord
Planarkitekt

Lina Hellegren
Plan- och byggchef