



**Mullsjö**  
Kommun

# Antagandehandling

Standardförfarande

Dnr: 2021/2222

Datum: 2023-06-15



## Planbeskrivning Detaljplan för Sjöryd 1:104 m. fl.

MULLSJÖ TÄTORT, MULLSJÖ KOMMUN  
JÖNKÖPINGS LÄN

## Sammanfattning

Regionfullmäktige i Region Jönköpings län har under våren 2022 tagit ett beslut om att bygga ett nytt vårdcentrum i Mullsjö kommun. Mullsjö kommun påbörjade arbetet med att upprätta en ny detaljplan som omfattar fastigheterna Sjöryd 1:104, 1:105, 1:192 och delar av 1:10 under våren 2022.

Detaljplanen som avses i detta plandokument möjliggör för ett nytt vårdcentrum med tillhörande parkering i Mullsjö tätort. Planområdet ligger i ett centralt läge i Mullsjö tätort med närhet till annan service samt till kollektivtrafik, i form av både busshållplats och tågstation.

Planområdet är idag planlagt för bostadsändamål och alla fastigheter är idag utbyggda. På två av tre fastigheter ligger idag en förskola som är i behov av rivning och kommer i och med att planen vinner laga kraft rivas och flyttas till annan plats i kommunen. Dessa två fastigheter ägs idag av Mullsjö kommun. Den tredje fastigheten är en villafastighet och ägs av Region Jönköpings län.

Detaljplanen föreslår en högsta nockhöjd på 18 meter och största byggnadsarea på 2000 m<sup>2</sup> för hela användningsområdet – vård. Delar av planområdet är idag strandskyddat och kommer i och med planförslaget upphävas. Fastigheten Sjöryd 1:192 kommer regleras som parkering.

Idag utnyttjas marken till förskoletomt, villabebyggelse samt gata som två villafastigheter har servitut på. Konsekvenser som tillkommer av planförslaget är att den befintliga förskolan som ligger inom planområdet kommer att rivas, vilket kräver en annan lokalisering. Den bebyggelse som ligger på Sjöryd 1:192 kommer även rivas och ersättas med parkering. Konsekvensen av detta är mer hårdgjord yta, vilket kommer öka belastningen på dagvattenledningarna. Det befintliga dagvattennätet bedöms dock klara det. Anläggning av parkering kan komma att bidra till ökat buller, vilket kan påverka närliggande bebyggelse. En ytterligare konsekvens är att befintlig villabyggelse i öst kommer att påverkas av den nya byggnationen i form av skuggning, detta har tagits i beaktning i plankartan och begränsats genom placering.

## Politiskt beslut

Kommunstyrelsen gav byggnadsnämnden den 10 november 2021 uppdrag att utreda möjligheten att upprätta en ny detaljplan för vårdcentrum på berörda fastigheterna Sjöryd 1:104, Sjöryd 1:105. Under arbetet har även Sjöryd 1:192 och delar av Sjöryd 1:10 lagts till inom planområdet för att möjliggöra parkering och reglera gång- och cykelväg inom planområdet.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

Vid upprättande av en detaljplan ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i enlighet med 6 kap. 5 § miljöbalken. Om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap 11 §, därför är bedömningen att en strategisk miljöbedömning inte behöver göras. Läs mer i bilagan ”Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning”.

## Bilder

Samtliga fotografier i dokumentet är tagna av planarkitekten. Kartmaterial är framtaget av Metria AB och Lantmäteriet. Mullsjö kommun har rätten att använda samtliga bilder som är använda i planhandlingarna. I de fall någon annan än kommunen är upphovsman till bilden redovisas detta i bildtexten.

## Planhandlingar

Planhandlingarna utgörs av denna planbeskrivning med tillhörande plankarta och fastighetsförteckning

## Övriga handlingar/Utredningar

Riskutredning

Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning

PM miljöteknisk undersökning

SDR-mätning

Utredning korsning Tidaholmsvägen - Skaraborgsgatan

## Planförfarande

Detaljplanen Sjöryd 1:104 m.fl., 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 husstorlek, hushöjd, avstånd mellan hus och tomtgräns. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan har som syfte är att underlätta förståelsen för planförslaget innebörd. I planbeskrivningen ska planens syfte, förutsättningar, planens konsekvenser och hur planen ska genomföras redovisas. Skälen till planens utformning och de bestämmelser som finns i plankartan ska även motiveras samt att eventuella avsteg från kommunens översiktsplan ska framföras.

# Framtagandeprocess för detaljplan med standardförfarande



## Planbesked

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



## Samråd

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

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



## Granskning

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

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



## Antagande

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



## Laga kraft

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

## Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte .....	6
Beskrivning av detaljplanen .....	6
Detaljplanens omfattning och lokalisering .....	6
Genomförandetid .....	7
Planförslag .....	7
Allmän plats .....	7
Kvartersmark .....	7
Motivering till detaljplanens regleringar .....	9
Motiv till reglering .....	9
Planeringsunderlag .....	13
Kommunala planeringsunderlag .....	13
Regionala planeringsunderlag .....	14
Utredningar .....	14
Planeringsförutsättningar och konsekvenser .....	17
Mark och vatten .....	17
Geotekniska förhållanden .....	17
Kulturvärden .....	18
Riksintressen .....	18
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	18
Miljökvalitetsnormer .....	18
Miljömål .....	18
Miljö .....	19
Hälsa och säkerhet .....	21
Risk för olycka .....	21
Social hållbarhet .....	23
Service .....	24
Trafik .....	24
Genomförandefrågor .....	27
Fastighetsrättsliga frågor .....	27
Tekniska frågor .....	28
Ekonomiska frågor .....	29
Organisatoriska frågor .....	29
Huvudmannaskap .....	30
Medverkade tjänstepersoner .....	30



## Detaljplanens syfte

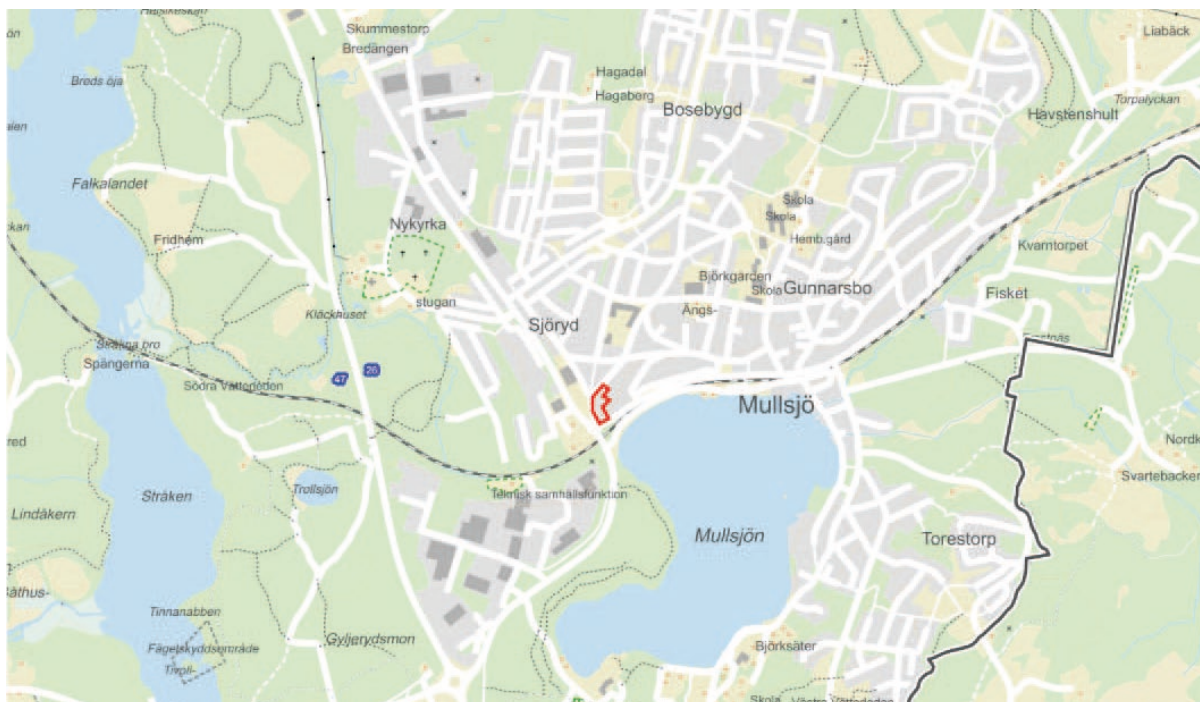
Detaljplanens syfte är att undersöka och skapa förutsättningar för att möjliggöra ett vårdcentrum med tillhörande parkering. Nockhöjden som föreslås i detaljplanen motiveras med att möjliggöra ett vårdcentrum i fyra våningar. Det för att all vårdverksamhet som finns idag och i framtiden ska kunna inrymmas inom samma byggnad. Inom planområdet föreslås ett u-område för markreservat för underjordiska ledningar. Inom u-området ligger en befintlig gata som närliggande fastigheter har servitut på. Gatan är inte bestämd i planen, då den ligger på kvarteretsmark, men ska bevaras på befintlig plats då två fastigheter som gränsar till planområdet är beroende av gatan för att nå sina fastigheter. Bestämmelser för Gång – och cykelväg på Tidaholmsvägen och Järnvägsgatan är även inom planområdet för att säkerställa gång- och cykelmöjligheter till vårdcentrumet. Fastigheten Sjöryd 1:192 är planerad för parkering som ska tillförse besökare med parkeringsplatser och carport för vårdcentrumet. Vidare syftar detaljplanen till att genom prickmark och höjdbestämmelser anpassa byggnationen till omkringliggande bebyggelse, likväl villatomterna i norr och öst som handelsområdet i väst.

## Beskrivning av detaljplanen

### Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget i Mullsjö tätort, cirka 700 meter väster om Mullsjö station. Planområdet angränsar i väster mot Tidaholmsvägen och ett mindre handelsområde, med flera butiker. I söder angränsar planområdet till Järnvägsgatan och järnvägen samt till villabebyggelse i norr och öst.

Planområdet innefattar fyra fastigheter, Sjöryd 1:104, 1:105, 1:192 och del av Sjöryd 1:10 som utgör 6267 kvadratmeter. Fastighet Sjöryd 1:104, Sjöryd 1:105 och Sjöryd 1:10 ägs idag av Mullsjö kommun och Sjöryd 1:192 ägs av Region Jönköpings län.



*Bild: Området som är markerat i rött avser planområdet.*

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5år) från den dagen planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden är en garanti för fastighetsägarna inom planområdet som gör att detaljplanen inte ändras, ersätts eller upphävs under den angivna tiden. Om planen behöver ersättas, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem.

## Planförslag

Detaljplanen möjliggör ett nytt vårdcentrum med tillhörande parkering i Mullsjö tätort.

Planområdet ligger i ett centralt läge i Mullsjö tätort med närhet till annan service samt till kollektivtrafik, i form av både busshållplats och tågstation.

Detaljplanen föreslår en högsta nockhöjd på 18 meter och största byggnadsarea på 2000 m<sup>2</sup> för hela användningsområdet – vård. Delar av planområdet är idag strandskyddat och kommer i och med planförslaget upphävas inom planområdet. Fastigheten Sjöryd 1:192 kommer regleras som parkering.

## Allmän plats

Detaljplanen avser reglera gång- och cykelväg med kommunalt huvudmannaskap.

Användning		Kvadratmeter	Typ
GCVÄG	Gång – och cykelväg	634	Allmän plats

## Gång – och cykelväg

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

## Kvartersmark

Detaljplanen avser reglera kvartersmark till D - Vård och P - parkering.

Användning		Kvadratmeter	Typ
D	Vård - Vårdcentrum	4530	Kvartersmark
P <sub>1</sub>	Endast markparkering är tillåten	715	Kvartersmark
P <sub>2</sub>	Markparkering samt garage är tillåtet	388	Kvartersmark

## D – Vård - Vårdcentrum

*I användningen vård ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård som avser människor.*

*Verksamheten kan vara både offentlig och privat. Det kan till exempel vara barnvårdscentral,*

*ungdomsmottagning, äldreomsorg, sjukhus, vårdcentral, psykisk vård eller fängelse. Även lättare former av vård och*

*hälsovård ingår. Det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktor, tandvård, vaccinationsklinik eller personalhälsovård.*

*Även sådan verksamhet som kompletterar vårdverksamheten ingår. Det kan till exempel vara restaurang, matsal, kiosk, apotek, andaktsrum, parkering, garage och kontorsyta som behövs till verksamheten. Även personalutrymmen som jourrum, omklädningsrum och gym ingår.*

I det här planförslaget avser användningen D - ett vårdcentrum som innebär att lokalerna endast ska användas för dagstidsbesökare.

## **P1 – Endast markparkering är tillåten.**

*Parkering används för områden där parkering av olika typer av fordon utgör en självständig användning inom kvartersmark. Det kan till exempel vara markparkering, parkeringsbus, större cykelparkeringar, garage eller källargarage. Användningen omfattar även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk och även verksamheter som är knutna till användningen. Det kan till exempel vara laddplatser, möjlighet att tvätta fordon eller liknande.*

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

I det här planförslaget avser användningen P1 - Endast markparkering är tillåten. Planbestämmelsen säkerställer att tillräcklig yta upplåts för parkering till vårdcentrumets besökare. För att säkerställa sikt mot Tidaholmsvägen vid utfart begränsas även parkeringen med markparkering.

## **P2 – Markparkering samt garage är tillåtet.**

*Parkering används för områden där parkering av olika typer av fordon utgör en självständig användning inom kvartersmark. Det kan till exempel vara markparkering, parkeringsbus, större cykelparkeringar, garage eller källargarage. Användningen omfattar även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk och även verksamheter som är knutna till användningen. Det kan till exempel vara laddplatser, möjlighet att tvätta fordon eller liknande.*

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

I det här planförslaget avser användningen P2 - Markparkering samt garage är tillåtet. Planbestämmelsen säkerställer att tillräcklig yta upplåts för parkering till vårdcentrumets besökare. För att möjliggöra garage/carport inom marken har detta preciserats. Garage/carport kan också fungera som ett störningsskydd mot omgivningsbuller och ljus.



# Motivering till detaljplanens regleringar

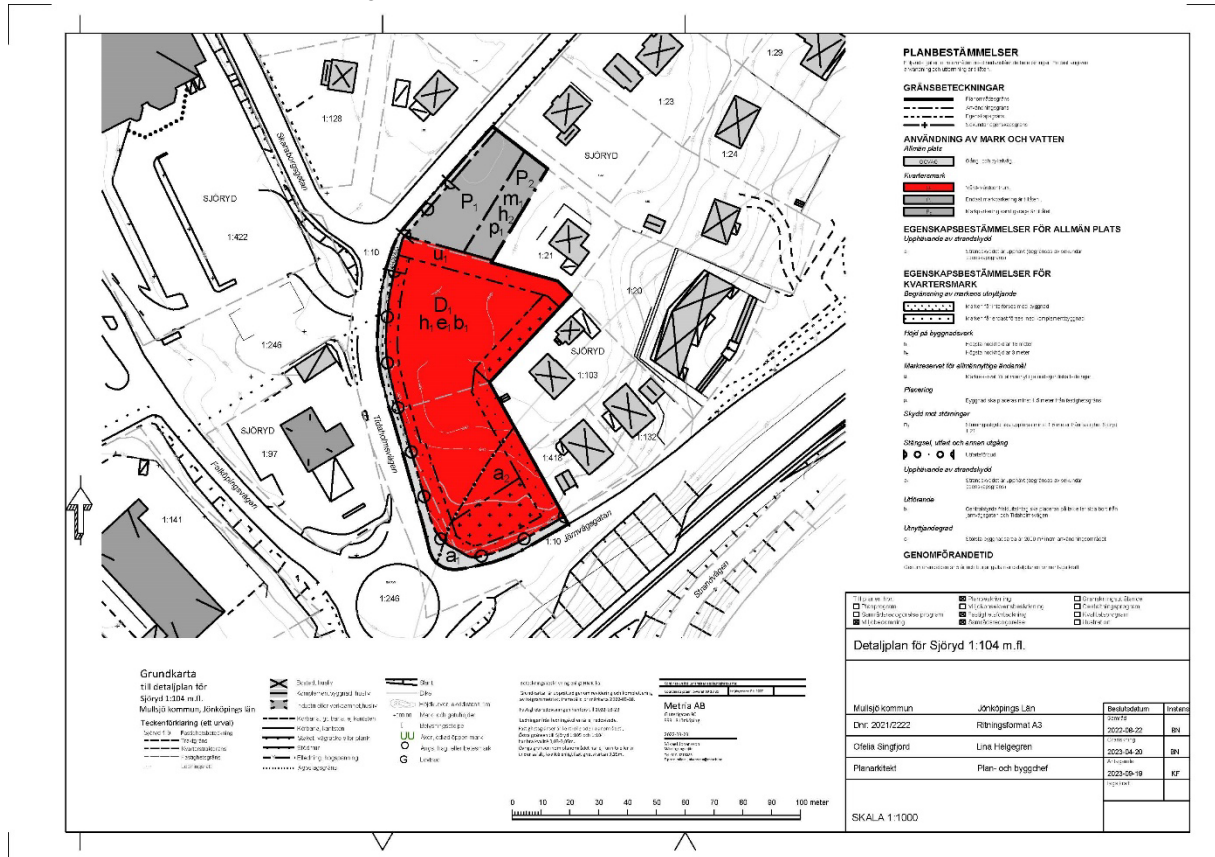


Bild: plankarta

## Motiv till reglering

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

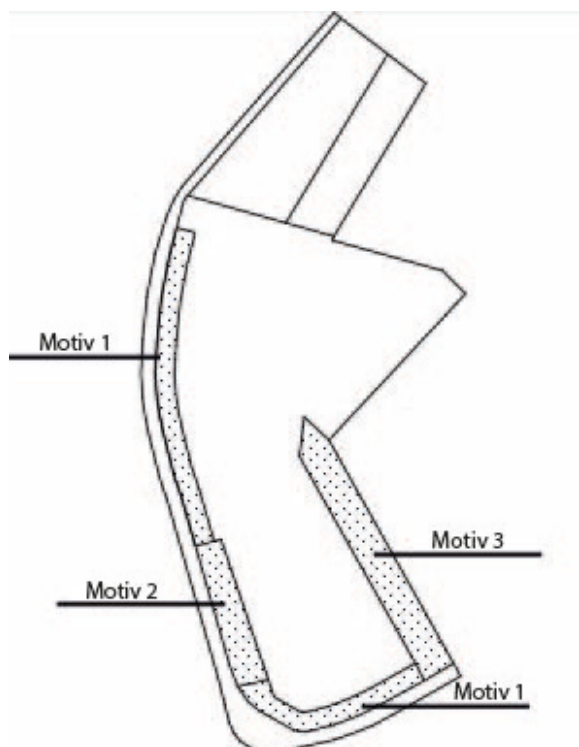
### Upphävande av strandskydd

#### a1 - Strandskyddet är upphävt

Strandskydd gäller runt och i alla vattendrag för att säkerställa tillgängligheten och skydda djur- och naturvärden. Delar av planområdet ligger mindre än 100 meter från Mullsjön och är därmed strandskyddat område. Strandskyddat område betyder att marken inte får bebyggas och kräver antingen att man upphäver strandskyddet eller ges dispens om åtgärder ska göras.

Motiv: Utifrån befintliga förutsättningar inom och utanför planområdet finns inte strandskyddets syften kvar. För att kunna möjliggöra byggnation inom hela användningen vård bör därför strandskyddet upphävas inom planområdet. Läs mer under rubriken upphävande av strandskydd.

## Begränsning av markens utnyttjande



### **Prickmark - Marken får inte förses med byggnad**

Inom planområdet regleras viss mark med prickmark, vilket betyder att byggnad inte får uppföras. Det gemensamma motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara öppen och byggnadsfri. Se karta nedan:

Motiv 1: Området som gränsar mot Järnvägsgatan och Tidaholmsvägen regleras med prickmark med motivet att hålla avståndet 4 meter till allmän platsmark.

Motiv 2: Området som gränsar mot Tidaholmsvägen regleras med prickmark med motivet att hålla ett skyddsavstånd på 31 meter från drivmedelsstationen som ligger i närheten. I framtagandet av den här detaljplanen har en

riskutredning gjorts, resultaten hänvisar till att denna mark bör vara fri från byggnation för att begränsa olycksrisken och att stadigvarig vistelse inte är lämplig. Läs mer under rubriken riskutredning eller bilaga ”Riskutredning avseende detaljplan Sjöryd 1:104, Mullsjö kommun”.

Motiv 3: Området som gränsar mot närliggande fastigheter regleras med prickmark inom 7 meter med motivet att bebyggelse ska hålla avstånd till närliggande fastigheter och bebyggelse för främst insyn. I hörnet där prickmark övergår till korsmark är prickmarken reglerad inom 5-7 meter till fastighetsgräns.

### **Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad**

Mark som regleras med korsmark får endast förses med komplementbyggnad.

Motiv: I detaljplanen regleras att marken endast får förses med komplementbyggnad i södra och i östra delen av planområdet. I den södra delen av planområdet planeras marken vara en utomhusmiljö för besökare och främst för familjecentralen. För att möjliggöra komplementbyggnad för familjecentralen är marken reglerad med korsmark. I den östra delen av planområdet är motivet att möjliggöra komplementbyggnad eller plank mot grannfastigheten men att inte tillåta huvudbyggnaden ligga närmre än 7 meter från närliggande fastighet.

## Höjd på byggnadsverk

### **$h_1$ – Högsta nockhöjd på byggnad är 18 meter**

Högsta nockhöjd reglerar den högsta höjden som en byggnad får ha vid takkonstruktionens högsta del. Nockhöjden beräknas genom avståndet mellan markens medelnivå vid byggnaden till

yttertaketets högsta del. Uppstickande delar ovanför konstruktionen som exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

Motiv: Den föreslagna nockhöjden på 18 meter möjliggör ett vårdcentrum i fyra våningar. Det är fördelaktigt att samla kommunens vårdmottagningar som vårdcentral, familjecentral, folktandvård och hemsjukvård i en gemensam byggnad centralt i Mullsjö tätort. För att möjliggöra ett vårdcentrum som inrymmer dessa vårdmottagningar inom planområdets gränser krävs därför en byggnad på fyra våningar. Planområdet ligger i anslutning till både handel och villabebyggelse och har i förslaget anpassats till närliggande miljö, enligt PBL 2kap. 6§.

### **h<sub>2</sub> – Högsta nockhöjd på byggnad är 3 meter**

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

Motiv: Inom parkering tillåts garage. För att reglera garagets höjd regleras detta med en höjdbestämmelse om högsta nockhöjd på 3 meter.

## **Markreservat**

### **u<sub>1</sub> – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**

U-område används för att reglera att ett visst område ska reserveras till allmännyttiga ändamål, i det här fallet handlar det om underjordiska ledningar.

Motiv: Syftet med U-området är att säkerställa att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom kvartersmark. U-områdets syfte är också att säkerställa att det inte byggs på mark som både har befintliga ledningar och är lämplig för framtida ledningar.

## **Placering**

### **p<sub>1</sub> – Byggnad ska placeras minst 1,5 meter ifrån fastighetsgräns**

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

Motiv: Genom användningsbestämmelsen P<sub>2</sub> tillåts garage. För att kunna sköta sin byggnad på egen fastighet samt för att garage även ska fungera som ett störningsskydd regleras byggnadens placering till minst 1,5 meter.

## **Skydd mot störning**

### **m<sub>1</sub> – störningsskydd ska uppföras minst 1,5 meter från fastighet Sjöryd 1:121**

Bestämmelser om skydd mot störningar ska tillämpas på kvartersmark för att reglera skyddsåtgärder för att motverka markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion, skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen.

Motiv: Planförslaget föreslår parkering mot befintlig bostadsfastighet. Vid ett genomförande kan detta medföra ökad störning av ljud och ljus för fastigheten som gränsar mot fastigheten. Motivet är därför att reglera så att störningsskydd uppförs i samband med genomförandet av planen. För att kunna sköta störningsskyddet på egen fastighet. Utformning av störningsskyddet sker i en bygglovsprocess.

## Stängsel, utfart och annan utgång

### o - Utfartsförbud

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

Motiv: I detaljplanen föreslås utfartsförbud mot Järnväggsgatan och mot delar av Tidaholmsvägen. Syftet med utfartsförbud är att förhindra osäkra utfarter och skapa goda trafikflöden. Bestämmelsen avser utfartsförbud för fordon och utfarter för gång- och cykeltrafikanter kan därför anordnas över utfartsförbudet om det bedöms trafiksäkert.

## Utförande

### b<sub>1</sub> – Centralstyrda friskluftsintag ska placeras på tak eller sida bort från järnväggsgatan

Bestämmelser om utförande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik och markens genomsläpplighet. Det kan till exempel gälla fasad, grundläggning och ventilation.

Motiv: Planområdet ligger i närheten av järnväg. I den riskanalys som har gjorts rekommenderades att friskluftsintag som är centralstyrda ska placeras på tak eller sida bort från järnvägen. För att reglera detta i detaljplanen finns planbestämmelsen b<sub>1</sub>. Denna bestämmelse används för att begränsa konsekvenserna inom planområdet vid olycksscenario. Läs mer under rubriken riskutredning eller bilaga ”Riskutredning avseende detaljplan Sjöröd 1:104, Mullsjö kommun”.

## Utnyttjandegrad

### e<sub>1</sub> – Största byggnadsarean är 2000 m<sup>2</sup> inom användningsområdet

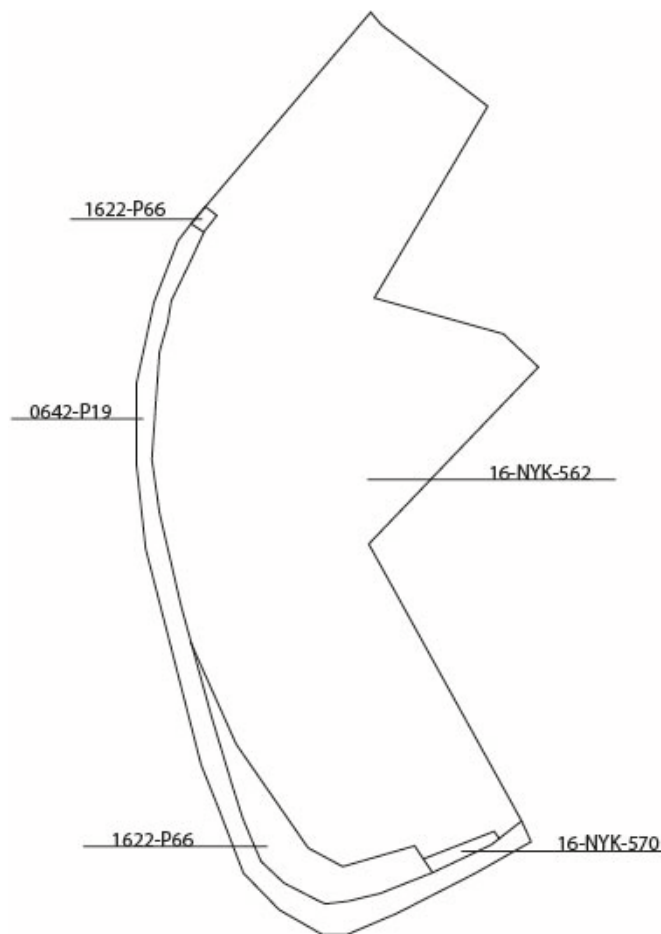
Utnyttjandegrad reglerar bebyggelsens omfattning inom användningsområdet. I detta fall begränsas det till största byggnadsarean på mark. Detta innefattar all typ av bebyggelse inom användningsområdet, även komplementbyggnader.

Motiv: Planområdets användningsbestämmelse vård är 4525 kvadratmeter. Syftet är att användningsområdet ska inrymma ett vårdcentrum och dess behov nu och i framtiden. Utnyttjandegraden är 45 % av ytan, men då ska även komplementbyggnader kunna inrymmas. Andra viktiga funktioner som gata, angöring och utemiljö ska även inrymmas inom användningsområdet.

# Planeringsunderlag

## Kommunala planeringsunderlag

### Detaljplan



Planområdet omfattar delar av fem planer, tre befintliga detaljplaner och två byggnadsplaner. Se karta för var de olika detaljplanerna ligger inom planområdet.

Den största delen av planområdet regleras idag av ”byggnadsplan för del av Mullsjö stationsområde” (16-NYK-562) som upprättades 1962-08-31. Planen reglerar användningen F – Område för bostadsändamål samt I som reglerar att bostäderna får byggas i en våning.

Byggnadsplanen Mullsjö tätort (16-NYK-570) upprättades 1963-01-16. Marken som berör planområdet anger prickmark samt hänvisar till Mullsjös stadsplan från 1928 som anger tomtmark.

Detaljplan Sjöryd 1:383 m.fl. (1622-P66) vann laga kraft 1994-12-28 som reglerar ordnad gatuplantering och detaljplan Mullsjö centrum i Mullsjö (0642-P19) vann laga kraft 2004-07-01 och medger

inom planområdet för gång- och cykelväg. Detaljplan för Sjöryd 1:383 m.fl. (1622-P66) vann laga kraft 1994-12-28 och reglerar bostadsmark och att den inte får bebyggas.

Planernas genomförandetid har gått ut, vilket betyder att vid ny detaljplan är inte berörda fastighetsägare berättigade ersättning. Ovanstående planer, för de delar som ligger inom planområdesgränsen kommer att upphävas i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

### Planprogram

Kommunen har inte tagit fram ett särskilt planprogram för området då detta inte är nödvändigt för en plan med denna omfattning.

### Grundkarta

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

### Översiktsplan

Mullsjös översiktsplan 2017 antogs av kommunfullmäktige 28 november 2017. I den formuleras fyra övergripande mål för kommunen. Första och det som är relevant för den här detaljplanen är att Mullsjö ska kännetecknas av närhet. Det ska vara nära till möten med människor, näringsliv och service. Ett vårdcentrum som samlar kommunens behov av vård och är beläget i Mullsjö

tätort med närhet till både Mullsjö station och väg 26/47 skapar en bra tillgänglighet för alla boende i kommunen.

I Mullsjös översiktsplan beskrivs även att kommunen strävar efter att nå 9500 invånare 2035. Det innebär att kommunen strävar efter att vara en attraktiv kommun som människor kan bo och verka i, vilket ett nytt vårdcentrum kan bidra till. Ett nytt vårdcentrum i Mullsjö tätort är även förenligt med översiktsplanens utvecklingsstrategi som har pekat ut området för centrumutveckling.

## Regionala planeringsunderlag

Region Jönköpings län har tagit fram en regional utvecklingsstrategi för 2020 – 2035.

I utvecklingsstrategin, under rubriken ”en vision som lyfter”, beskriver de att de strävar efter att alla invånare i Jönköpings län ska känna att de har samma förutsättningar och därmed tillgång till en jämlik och tillgänglig hälso- och sjukvård.

Under avsnittet ”en attraktiv region” är huvudmålet att Jönköpings län 2035 ska vara den bästa platsen att besöka, växa upp, bo, leva, verka, åldras på och flytta till för alla. Deras vision är att 2035 kommer hela länet ha tillgång till god omsorg och sjukvård som är en del i att länet utvecklas och är attraktiv att bo och verka i.

Regionen har även tagit fram ”tillsammans möter vi framtidens behov av hälso- och sjukvård 2020–2030” som är en plan med 6 strategier. Nära vård är ett begrepp som nämns under flera strategier. Vårdcentraler ska vara basen och vara tillgängligt och lokalt medan specialiserad sjukhusvård ska vara tillgänglig när den behövs. Region Jönköpings län vill arbeta förebyggande, att skapa förutsättningar för bättre hälsa genom att fokusera på närmare vård för patienten.

Region Jönköpings län har även ett hållbarhetsprogram som sträcker sig mellan 2021–2025. I detta program beskrivs hur regionen ska arbeta med hållbar utveckling utifrån sociala, miljömässiga och ekonomiska perspektiv. I programmet framgår det exempelvis även att klimatpåverkan ska beaktas vid om- och nybyggnationer samt att deras utomhusmiljöer kring deras fastigheter ska vara hälsofrämjande och den biologiska mångfalden ska öka.

För Mullsjö är Regionens visioner och mål viktiga utgångspunkter för att främja samhällsutvecklingen i Mullsjö kommun. Ett nytt vårdcentrum är en del av denna utveckling.

## Utredningar

### Riskutredning

Planområdet ligger i Mullsjö tätort, med närhet till en drivmedelstation och till transportled med farligt gods (järnväg). Planområdet ligger cirka 30 meter från drivmedelsstationen och cirka 40 meter från farligt gods (järnväg). Då avståndet ligger inom 150 meter har en riskutredning genomförts av SWECO Brand- och Riskteknik, 2022-03-14. Se bilaga ”Riskutredning avseende detaljplan Sjöryd 1:104, Mullsjö kommun” för att ta del av hela riskutredningen.

Resultatet från riskutredningen visar att åtgärder som är ekonomiskt försvarbara och praktiskt



genomförbara ska vidtas inom berört område. Nedan redovisas således åtgärder som kan begränsa effekterna av de olycksscenarioer som bidrar mest till de förhöjda risknivåerna.

## **Rekommenderade riskreducerande åtgärder**

### **Gäller för byggnation inom hela planområdet:**

- Centralstyrda friskluftsintag, exempelvis FTX, ska placeras på tak eller sida bort från järnvägen

### **Mellan 0 - 23 meter från drivmedelstationen, mätt från lossningsplatsen:**

- Det ska finnas ett bebyggelsefritt avstånd 23 meter från lossningsplatsen
- Området ska utformas så att det inte uppmuntras till stadigvarande vistelse

### **Mellan 23 - 31 meter från drivmedelstationen, mätt från lossningsplatsen:**

- Fasader som vetter mot drivmedelstationen utförs i minst obrännbart material
- Fönsterpartier ska utföras i minst EI30

Åtgärder som har vidtagits i detaljplanen är planbestämmelsen  $b_1$  som reglerar att centralstyrda friskluftsintag ska placeras på tak eller sida bort från järnvägen. I plankartan är även ett mindre område reglerat med prickmark, då denna ligger inom 31 meter från drivmedelstationen och bör därför inte bebyggas.

## **Trafikmätning**

En trafikmätning genomfördes under sju dygn i november 2021 (10/11 – 17/11) för både Skaraborgsgatan och Tidaholmsvägen. På Skaraborgsgatan mättes ÅDT (årsdygnstrafik) till 1205 fordon varav 5% var lastbilar. Genomsnittligt avstånd mellan fordon mättes till 1,3 sekunder och kötrafik uppstod 6% av tiden. På Tidaholmsvägen mättes ÅDT till 1693 fordon varav 16% var lastbilar. Här var genomsnittligt avstånd mellan fordon 1,2 sekunder och kötrafik uppstod 9% av tiden.

Mängden trafik som mättes är för orten relativt stor och kombinerat med vägens utformning med de in- och utfarter som finns runt korsningen uppstår det vid högtrafikerade tider köer. Detta gör att trafiksituationen blir svår att hantera. De oskyddade trafikanter som kommer från Falköpingsvägen påverkas också i stor utsträckning av trafiksituationen då de idag har få och dåliga möjligheter att på ett tryggt sätt ta sig till gångbanan på Tidaholmsvägen.

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

## **Trafikutredning**

Bedömningen från både trafikmätningen och hur trafiken ser ut på Tidaholmsvägen är att det krävs åtgärder för att skapa en bättre och säkrare trafiksituation. Gata/parkenheten har gjort en utredning på Tidaholmsvägen-Skaraborgsgatan som även har lett till åtgärder som Tekniska nämnden har beslutat att genomföra.

De förslag på förbättringar som Tekniska nämnden har beslut för Tidaholmsvägen och Skaraborgsgatan är:

- Binda ihop gång- och cykelvägarna från Falköpingsvägen och Kyrkvägen
- Infarten breddas på båda sidor och en refug med fildelare placeras mellan körbanorna
- Nya tillgänglighetsanpassade övergångsställen, med cykelpassage, vid ICA:s infart och Skaraborgsgatan samt eventuellt ett norr om ICA:s infart över Tidaholmsvägen
- Området snyggas till och gång- och cykelvägar ansluts mot övergångsställen och plantering anläggs
- Kantsten med försänkning för infart till fastigheter längs med båda sidor av Tidaholmsvägen
- Spårviddshinder vid eventuellt anläggande av bussgata
- Parkeringsförbud på Tidaholmsvägen, eventuellt i senare skede beroende på vårdcentrum

Se bilaga ”Utredning korsning Tidaholmsvägen - Skaraborgsgatan” för att ta del av utredningen samt tekniska nämndens beslut.

### Översiktlig miljöteknisk markundersökning

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har gjorts för att säkerställa att marken är lämplig för det planerade vårdcentrumet. Undersökningen utfördes för planområdet av Vatten och Samhällsteknik AB under januari 2023. Undersökning utfördes genom provtagning av jord i 5 punkter samt grundvattenprovtagning.

Sammantaget bedöms resultatet av jordproverna av utförd provtagning att föroreningsnivån i jorden som låg eller mycket låg och inga halter har påvisats över de generella riktvärdena för MKM. Även jämfört mot KM noteras endast enstaka, svagt till måttligt förhöjda, halter i två av sju analyserade prover varav ett prov som dessutom är uttaget på ett större djup.

Det grundvattensprov som installerades till ca 8 m.u.my. (pkt 2303) respektive ca 5,4 m.u.my. (pkt 2304) visade sig torra vilken visar att grundvattenytan ligger djupare än 8 m.u.my. I och med att det inte gick att nå grundvattnet under provtagningen kunde det inte säkerställas att eventuella föroreningar i grundvattnet från grannfastigheten Sjöryd 1:141 (Drivmedelsstationen) har spridits i riktning mot planområde. Utifrån topografin och att grannfastigheten ligger något lägre än planområdet är det dock mer troligt att grundvattnets spridningsriktning från Sjöryd 1:141 är riktad bort från planområdet, dvs åt söder eller sydväst.

Se bilaga ”Översiktlig miljöteknisk markundersökning Bullerbytomten, Mullsjö” för att ta del av undersökningen i sin helhet.

# Planeringsförutsättningar och konsekvenser

## Mark och vatten

### Mark och vegetation

Planområdet innefattas idag av en villafastighet, gata och förskola med utemiljö.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör kvartersmark för vårdcentrum med utemiljö. I den södra delen av planområdet planeras en mindre park eller lekplats för besökare och öppna förskolan.

Konsekvenserna av planförslaget kommer inte vara nämnvärt stora utifrån att området idag redan är exploaterat och ianspråktaget. En av de tre tomterna är idag en villatomt med stor andel genomsläpplig mark som vid ett genomförande av planen kommer att anläggas till parkeringsplats, vilket innebär en större andel hårdgjord yta. Med fördel kan åtgärder för dagvattenhantering anläggas för att minska påverkan som en parkering kan innebära. I sin helhet bedöms förslaget om parkering vara nödvändig för ändamålet.

### Hotade och skyddade arter

I slänten vid sydvästra delen av planområdet finns det utpekad torräng. Torräng återfinns ofta i kanter av gator och vägar och bidrar till den biologiska mångfalden. Inga andra kända hotade eller skyddade djurarter enligt artportalen och kommunens underlag finns inom planområdet.

### Planförslag och konsekvenser

Området som är utpekad för torräng är i planförslaget är reglerat med prickmark. Planförslaget och genomförandet kan bidra till att området som berör torrängen påverkas. Det beror på vilka åtgärder som krävs för byggnation samt åtgärder i slänten för exempelvis mur, gång- och cykelvägar.

## Geotekniska förhållanden

### Topografi

Planområdet ligger på en höjd där marknivåerna varierar mellan +239 m.ö.h. och +244 m.ö.h.

### Geologi

Utifrån jordartskartan nedan, består hela planområdets mark av sandig morän (ljusblå) med ett jorddjup på 10–20 meter. Jordarten sandig morän har generellt god bärighet och bedöms därför som bra förutsättning för att bygga på.



*Bild: Jordartskarta.*

### **Planförslag och konsekvenser**

För att bedöma ytterligare om marken är lämplig för ett vårdcentrum i Mullsjös tätorts centrala delar med närhet till industrier där förorenad mark förekommer har en översiktlig miljöteknisk undersökning gjorts för att säkerställa att platsen är lämplig. Sammantaget av att provtagningen visade på låga värden, planområdets topografi och geologi bedöms ett vårdcentrum som lämplig på platsen.

Se bilaga ”Översiktlig miljöteknisk markundersökning Bullerbytomten, Mullsjö” för att ta del av undersökningen i sin helhet.

### **Kulturvärden**

#### **Fornlämningar**

Inga fornlämningar har påträffats inom planområdet.

### **Riksintressen**

Planområdet berörs inte av riksintressen.

### **Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken**

Dessa bestämmelser gäller jordbruksmark, skogsbruk, oexploaterade områden och ekologiskt särskilt känsliga områden. Utifrån befintligt underlag och kommunens översiktsplan påträffas inga av dessa värden inom planområdet.

### **Miljö kvalitetsnormer**

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

### **Planförslag och konsekvenser**

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

### **Miljömål**

2015 antog FN Agenda 2030 som är 17 globala mål och 169 delmål. Dessa mål handlar om de tre dimensionerna, ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. För att Sverige ska kunna arbeta och förbättra den ekologiska hållbarheten i Sverige har riksdagen antagit ”Sveriges 16 miljö kvalitetsmål”. Att uppnå miljö kvalitetsmålen innebär att Sverige uppnår den ekologiska dimensionen av agenda 2030. I bilagan ”Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning” redovisas hur dessa 16 miljö mål påverkas utifrån detaljplanen. Här nedan redovisas de miljö mål som är av särskilt intresse för Mullsjö kommun och denna detaljplan.

## **Begränsad klimatpåverkan**

*Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras. Sverige har tillsammans med andra länder ett ansvar för att det globala målet kan uppnås.*

## **God bebyggd miljö**

*Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktig god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.*

Planförslaget möjliggör en bättre lokalisering än vad befintlig vårdcentral har idag ur tillgänglighetssynpunkt. Den befintliga vårdcentralen är belägen 700 meter norr om Mullsjö kommunhus med en höjdskillnad på cirka 50 meter mellan vårdcentralen och Mullsjö kommunhus. För att begränsa miljöpåverkan bör lokaliseringen av en samhällsviktig verksamhet vara lokaliserad på ett sådant sätt att människor kan välja hållbara alternativ så som att gå, cykla och resa med kollektivtrafik. Den nya placeringen är mer tillgänglig och anpassad för hållbart resande med gång- och cykelvägar, samt närhet till både busshållplats (150 meter) och tågstation (700 meter). Planförslaget följer även miljö kvalitetsmålen genom att planområdet redan är ianspråktaget. Det betyder att orörd mark inte behöver användas för att möjliggöra ett nytt vårdcentrum. Det är även positivt att det finns befintlig infrastruktur och att natur- och kulturvärden inte påverkas av planförslaget. Regionen Jönköpings län har även ett hållbarhetsprogram som redovisar hur regionen ska arbeta med hållbart byggande på deras fastigheter.

## **Miljö**

### **Dagvatten**

Idag är fastigheterna anslutna mot det kommunala dagvattennätet. Dagvatten från planområdet rinner ner till lågpunkten Mullsjön.

### **Planförslag och konsekvenser**

Vid genomförandet av planförslaget kommer viss del mark asfalteras och byggnadsytan kommer bli större än vad den är idag. Det kommunala dagvattennätets dimension bedöms ha den kapacitet som krävs för planförslaget och därmed kommer befintlig dagvattenhantering inte förändras. Dagvattnets rinnvägar kommer inte förändras i och med planförslaget utan kommer att rinna samma väg som idag. Kommunen och regionen har även ett nyttjanderättsavtal som säger att regionen ska ordna lokalt omhändertagande av dagvattenhantering. Vilken typ av dagvattenlösning som är lämplig inom planområdet sker i samband med genomförandet och regleras inte i plankartan.

## Strandskydd

Enligt 7 kap. 18g§ miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts. Byggnadsplanen som är gällande idag är från 1962 och strandskyddet har inte upphävts i tidigare detaljplaner. Ett upphävande kommer att krävas för den här detaljplanen.

### Område för upphävande

En del av planområdet ligger inom 100 meter från Mullsjön och omfattas av strandskydd. Strandskyddet upphävs inom kvartersmark, D – vårdcentrum och inom allmän platsmark gång- och cykelväg. Inom föreslagen upphävning regleras även delar av marken med prick och korsmark. Området där strandskyddet upphävs markeras med egenskapsbestämmelsen a<sub>1</sub> på plankartan. Syftet med att upphäva strandskyddet är att möjliggöra ett vårdcentrum med komplementbyggnader inom planområdet.

### Strandskyddets syfte

Nedan beskrivs planområdets värden utifrån strandskyddets syften gällande naturvärden och allmänhetens tillgänglighet, det för att kunna avgöra om det är lämpligt att upphäva strandskyddet.

### Befintliga naturvärden, allmänhetens tillgänglighet och planens konsekvenser

De befintliga naturvärdena inom planområdet idag är den slänt som ligger i sydvästra hörnet av planområdet. Delar av slänten är utpekad som torräng. Området som strandskyddet utgör inom planområdet används idag som utegård för förskola med en viss del natur i form av gräsmatta samt ett fåtal träd. Dessa träd är inte utpekade som särskilt skyddsvärda.

Planområdet påverkar inte allmänhetens tillgänglighet till området då området mellan Mullsjön och planområdet redan är ianspråktaget. Planförslaget kommer att öka tillgängligheten för allmänheten, då det idag är inhägnat för förskola.

### Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet

I miljöbalken 7 kap 18c§ listas sex så kallade särskilda skäl. Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område inom detaljplan om det finns något särskilt skäl. Två av dessa skäl går att koppla till detaljplanen.

**18 c §** *Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser*

- 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,*
- 2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,*

### Motiv för upphävande av strandskydd

Planområdet som avses ligger cirka 70 meter från Mullsjöns strandlinje. Planområdet bedöms vara väl avskilt från Mullsjön med motiven att det går vägar och järnväg mellan planområde och Mullsjön. Planområdet är idag exploaterat och används som en inhägnad förskoletomt. Marken som påverkas av strandskyddet kommer tas i anspråk för delar av vårdcentrumet med tillhörande kvartersmark med viss prickad mark.

Planförslaget påverkar inte strandskyddets syften, varken tillträde till strandområdet eller djur- och växtliv. Allmänheten har möjlighet genom den befintliga gång- och cykelvägen utmed



Mullsjön att röra sig nära vattnet. Sammantaget bedömer kommunen att ett upphävande av strandskyddet är befogat.

## Hälsa och säkerhet

### Risk för olycka

Beräknad insatstid för räddningstjänst är under 10 minuter. Två brandposter finns utanför planområdet på Tidaholmsvägen och en inom planområdet på Sjöryd 1:192.

### Omgivningsbuller

Planområdet påverkas framför allt av buller från biltrafik från Tidaholmsvägen, järnvägsgatan och tågtrafiken. Utifrån diagrammet i ”hur mycket bullrar vägtrafiken” som Boverket och SKR har tagit fram och mätning för ÅDT som gjordes november-december 2021 framgår det att bullret från Tidaholmsvägen ger en ekvivalent ljudnivå på cirka 55 decibel.

### Planförslag och konsekvenser

Ingen bullerutredning har genomförts för området då planområdet tillåter verksamhetsområde för vård. Det finns inga rekommendationer för hur högt bullervärdet får vara inom ett sådant område. Vid anläggning av parkeringsplats regleras i plankartan bullerreducerade åtgärder med m<sub>1</sub> – störningsskydd ska anläggas. Det för att reducera det buller som kommer från Tidaholmsvägen och in på planområdet till närliggande fastigheter. Befintlig hastighet och mängden trafikrörelse inom befintligt vägnät samt ökningen av trafiken som tillkommer med ett nytt vårdcentrum bedöms inte påverka verksamheten, besökare eller omgivningen på ett sådant sätt att en bullerutredning krävs för framtagandet av den här detaljplanen.

### Risk för översvämning

WSP tog fram en skyfallskartering 2022 över delar av Mullsjö kommun.

WSP har räknat på ett 100 årsregn som beskrivs som ett CDS-regn. Ett DCS-regn består av flera blockregn med olika intensitet och varaktigheter för en viss återkomsttid. I skyfallsmodelleringen har de räknat på ett regn som varar i 6 timmar med en klimatfaktor på 1.4 och med en total volym på 118 mm. De mätningar som har utförts för det befintliga området som föreslås för ny detaljplan visar att under ett maxflöde påverkas inte området nämnvärt utan flödesstråket går längst Tidaholmsvägen. Se bild nedan.

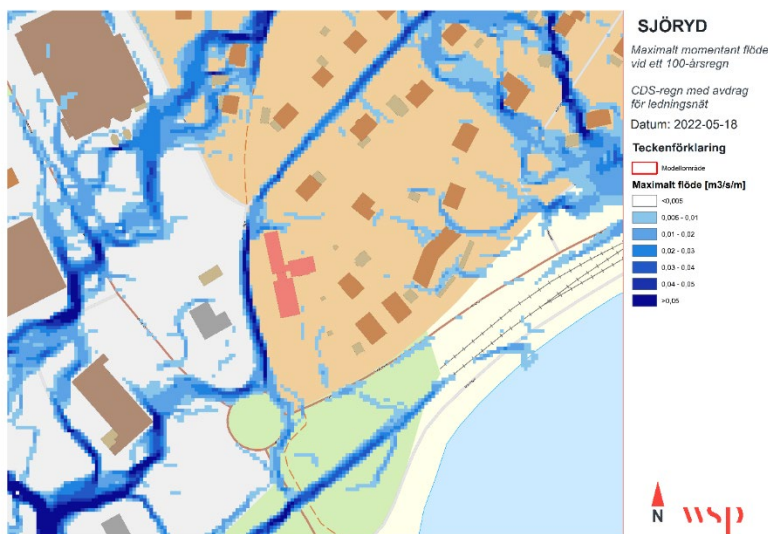


Bild: Skyfallskartering, Maximalt momentant flöde vid ett 100-årsregn.

De har också beräknat på vattendjupet efter 8 timmar. Bilden nedan visar att allt vatten har runnit bort, vilket betyder att marken inte riskerar att översvämmas.

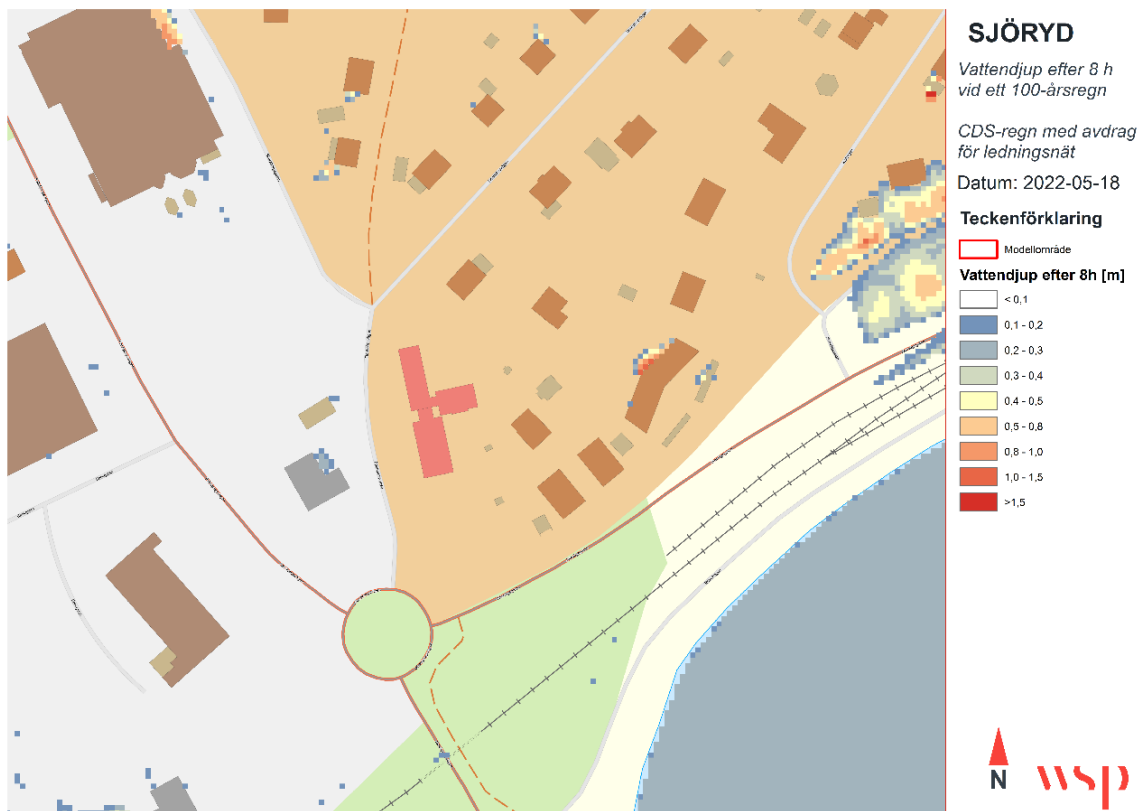


Bild: Skyfallskartering, Vattendjup efter 8 timmar vid ett 100-årsregn.

### Planförslag och konsekvenser

Planområdet är idag exploaterat men mängden hårdgjord yta kommer att öka vid genomförande av planförslaget. Det kommunala dagvattensnätets dimension bedöms ha den kapacitet som krävs för planförslaget och därmed kommer befintlig dagvattenhantering inte förändras. För att hantera framtidens skyfall ytterligare ska regionen anordna lokalt omhändertagande av dagvatten som regleras genom ett nyttjanderättsavtal. Negativa konsekvenser av framtida skyfall bedöms därför inte påverka planområdet.

### Radon

Inga radonmätningar har gjorts under framtagandet av detaljplanen. Markprover kommer att genomföras efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och befintliga byggnader inom planområdet har rivits. Ny bebyggelse inom planområdet ska byggas radonsäkert och kommer att säkerställas i framtida bygglovshandläggning.

### Förorenad mark

Det finns ingen historisk verksamhet eller andra belägg för att det har funnits verksamheter inom planområdet. En översiktlig miljöteknisk undersökning har gjorts med provtagning för att undersöka om det finns förorenad mark inom planområdet eftersom det finns verksamheter utpekade riskobjekt inom 1 km från planområdet.

Sammantaget bedöms resultatet av jordproverna av utförd provtagning att föroreningsnivån i jorden som låg eller mycket låg och inga halter har påvisats över de generella riktvärdena för MKM.

Det installerades även grundvattensprov till ca 8 m.u.my. (pkt 2303) respektive ca 5,4 m.u.my. (pkt 2304). Under provtagningen gick det inte att nå grundvattnet vilket således innebär att de inte går att säkerställa att eventuella föroreningar i grundvattnet från grannfastigheten Sjöryd 1:141 (Drivmedelsstationen) har spridits i riktning mot planområde. Utifrån topografin och att grannfastigheten ligger något lägre än planområdet är det dock mer troligt att grundvattnets spridningsriktning från Sjöryd 1:141 är riktad bort från planområdet, det vill säga åt söder eller sydväst.

Se bilaga ”Översiktlig miljöteknisk markundersökning Bullerbytomten, Mullsjö” för att ta del av undersökningen i sin helhet.

## Social hållbarhet

I plan- och bygglagens portalparagraf 1 kap. 1§ anges att bestämmelser om planläggning av mark, vatten och byggande syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

För att planera och bygga ett socialt hållbart vårdcentrum i Mullsjö kommun krävs att lokaliseringen är tillgänglig för alla. Planområdet ligger centralt i Mullsjö tätort med goda förbindelser med kollektivtrafik, möjlighet till parkering samt bra gång- och cykelvägar som möjliggör att alla människor har god tillgänglighet till det nya vårdcentrumet. Planområdet ligger även i närheten av flera bostadsområden, äldreboende samt gångavstånd från skolområdet vilket ur ett socialt hållbart perspektiv är positivt.

Ett vårdcentrum är ett allmänt intresse och ska fungera för alla människor som bor och verkar i Mullsjö kommun, planförslaget riktar sig därför inte till någon speciell grupp utan ska fungera för alla människor, oavsett exempelvis ålder, kön och rörelseförmåga, inga specifika behov har större fokus än något annat.

## Barnperspektivet

Barnkonventionen blev lag 1 januari 2020 och är FN:s konvention om barnets rättigheter. I Barnkonventionen formuleras fyra huvudartiklar där ett av dessa beskriver att barn och unga ska ha rätt att uttrycka sin åsikt vid planering som rör denna målgrupp. Eftersom ett vårdcentrum inte är riktad enbart mot barn och unga bedöms en riktad dialog inte vara aktuellt. Däremot är det viktigt att belysa vikten av att området är tillgängligt, tryggt och säkert för barn samt för alla andra.

Området används idag av barn eftersom platsen används till förskola. Genom det nya planförslaget kommer förskolan behöva flyttas till en annan plats i kommunen. Den befintliga förskolan är gammal och hade behövts rivas i närtid, därmed hade en ny detaljplan behövts upprättas då marken inte är reglerad för förskola. I och med det nya planförslaget kommer kommunen behöva upprätta en ny detaljplan på en bättre plats för förskola.

## Service

Mullsjös befintliga vårdcentral är beläget cirka 700 meter norr om kommunhuset (syns inte på kartbilden nedan). Folkvandvården ligger i kommunens befintliga kommunhus och i närheten av detta ligger Mullsjö station och kommunens bibliotek. Tätortens handel är utspridd i hela centrum och består av tre matbutiker, apotek, och annan handel och restauranger. Planområdet som är markerat i rött på kartan är beläget i närheten av kommersiell service. Planområdet som syftar till att möjliggöra för ett vårdcentrum, ligger cirka 400 meter fågelväg till kommunens äldreboende, Margaretas park.



*Bild: Område i rött är planområdet och texten visar på den service som finns i närheten av planområdet*

## Trafik

### Motortrafik, angöring och parkering

Inom planområdet finns en befintlig gata med ett fåtal parkeringar för förskolan. Två fastighetsägare som gränsar till planområdet använder även gatan för att nå sina fastigheter som de även har servitut för. Planområdet angränsar både till Järnvägsgatan som ägs av Trafikverket och Tidaholmsvägen som är en kommunal väg.

### Planförslag och konsekvenser

Inom planområdet regleras kvartersmark, det innebär att planområdet inte reglerar vart eller hur gator ska ordnas inom planområdet. För att reglera in- och utfart inom planområdet föreslås stora delar av användningsgränsen ut med Tidaholmsvägen vara reglerat med utfartsförbud. Eftersom flera fastigheter har servitut på befintlig gata bör denna lokaliseras på samma ställe som idag för att tillgodose deras behov. För att tillgodose verksamhetens behov kommer gatan behöva anpassas för att möjliggöra vändzon för godsintag och angöring för ambulans. Angöringen kommer vara skild från vårdcentrumets entré.

Angöringsplats, korttidsparkeringar och parkeringsplatser för rörelsehindrade placeras framför entrén och en större parkering med cirka 50 parkeringsplatser och möjlighet till carport kommer anläggas på fastigheten Sjöryd 1:192. Personalparkering kommer att anordnas utanför planområdet på befintlig parkering på Järnvägsgatan, detta för att minska biltrafiken på Tidaholmsvägen samt att möjliggöra för fler besöksparkeringar. För att sprida ut trafiken på Tidaholmsvägen möjliggör planen att utfart ordnas från parkeringsytan, detta regleras inte i detaljplanen men möjliggörs genom att det inte är utfartsförbud vid nordvästra delen av Sjöryd 1:192. Trafikflödena bedöms inte öka på ett betydande sätt utifrån den verksamhet som detaljplanen avser. Se bild över trafikflödena under rubriken trafikflöden.

Kommunen har tagit fram en trafikmätning samt gjort en utredning kring Tidaholmsvägen och beslutat att göra åtgärder för att förbättra gaturummet och göra det säkrare. För att ta del av mer information läs mer under rubrikerna trafikmätning och trafikutredning samt bilagorna ”SDR-mätning” och ”Utredning korsning Tidaholmsvägen - Skaraborgsgatan”

## Trafikflöden

Idag är trafiksituationen på Tidaholmsvägen bristfällig det beror främst på de in- och utfarter från ICA och drivmedelsstationen. Den befintliga in- och utfarten till matbutiken (ICA Supermarket) är smal och felvinklad, trafiken har för dåligt utrymme. Det är även otydligt vad gäller in- och utfarten vid bensinstationen (Frendo), vilket skapar en osäker trafiksituation. Tekniska nämnden har beslutat att göra åtgärder på Skaraborgsgatan och Tidaholmsvägen för att öka trafiksäkerheten och skapa bättre trafikflöden i området för både oskyddade trafikanter och bilister. För att ta del av hela beslutet läs bilaga ”Utredning korsning Tidaholmsvägen – Skaraborgsgatan”.

## Planförslag och konsekvenser

Det beräknade besöksantalet är 20–25 besökare i timmen. Dessa bedöms ta sig till vårdcentrumet med olika färdmedel såsom kollektivtrafik, gång, cykel och bil. Detta innebär att det inte förväntas bli 20–25 mer bilar i timmen utan besökare som kommer med olika färdmedel. Det centrala läget möjliggör för en ökad andel besökare som väljer att resa med andra färdmedel än bil jämfört med vårdcentralens nuvarande läge. Dagens användning av fastigheterna genererar en hög trafikbelastning under rusningstrafik och det är under dessa tider som den generella trafikbelastningen är som högst idag. Den nya användningen med vårdcentrum förväntas därför inte försämra trafiksituationen under dessa tider utan trafiken kommer sprida ut under dagen.

Planförslaget föreslår utfartförbud mot Tidaholmsvägen för att skapa ett trafikflöde i form av infart vid korsningen Tidaholmsvägen/Skaraborgsgatan och utfart från parkeringen mot Tidaholmsvägen längre upp på gatan. Med denna placering av utfart förväntas många köra norr ut och försvårar därför inte trafiksituationen vid korsningen, ICA och drivmedelsstationen.



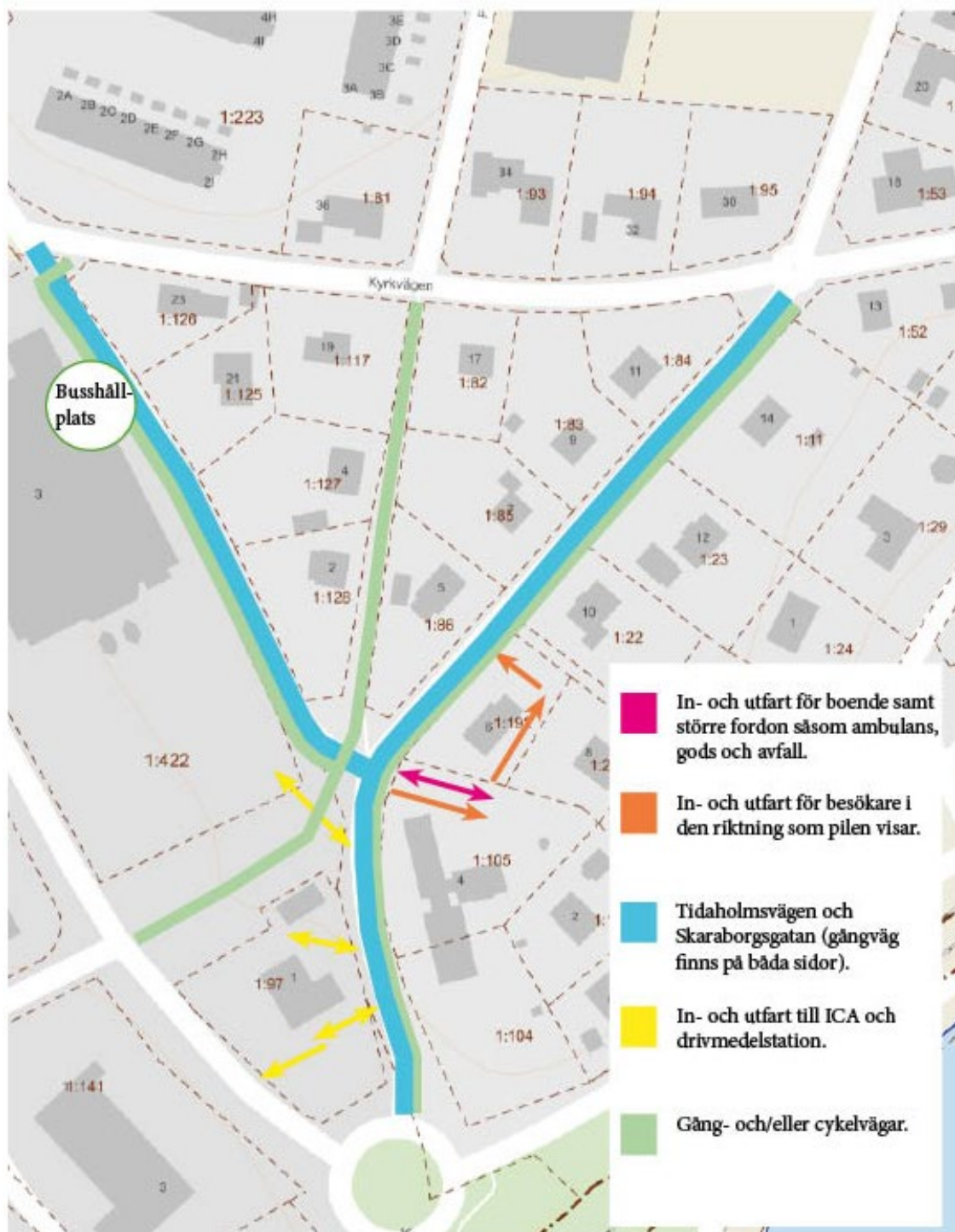


Bild: Flödesbild över den framtida trafiksituationen

## Gång- och cykeltrafik

På Tidaholmsvägen finns befintlig gångväg och Järnvägsgatan finns befintlig gång- och cykelväg.

## Planförslag och konsekvenser

Den befintliga gångvägen vid Tidaholmsvägen 6 är idag cirka 1 meter. För att säkerställa trygga och säkra gång- och cykelvägar runt vårdcentrumet är planförslaget att bredda gång- och cykelvägen till 2 meter. Ett plangenomförande bedöms inte medföra ökad trafik av sådan



omfattning att det kommer att påverka gång- och cykeltrafikanter möjligheter att röra sig inom området på ett säkert sätt. En önskan från Region Jönköpings län är att anlägga ett cykelhus, detta bedöms rymmas inom den utnyttjandegrad som planen reglerar. Läs mer om gång- och cykelflöden under rubriken ”Trafikflöden”

### **Kollektivtrafik**

Närmaste busshållplats ligger cirka 150 meter och Mullsjö tågstation ligger 700 meter ifrån planområdet. (Se bild nedan för lokalisering av busshållplats)

### **Planförslag och konsekvenser**

Plangenomförandet innebär inga förändringar för kollektivtrafiken. En positiv konsekvens med planområdets placering är närhet till kollektivtrafik som möjliggör för fler kommuninvånare att åka kollektivt vid besök.

## **Genomförandefrågor**

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Förändrad fastighetsindelning**

Detaljplanen innebär att mark kan regleras för Sjöryd 1:104, 1:105 och 1:192 och slås samman till en fastighet.

### **Rättigheter**

Inom det området som är reserverat för u-område gäller inte automatiskt någon rättighet av att detaljplanen vinner laga kraft.

Ett nyttjanderättsavtal har skrivits mellan Mullsjö kommun och Region Jönköpings län.

### **Ledningsrätt**

Planområdet belastas av ledning för tele ( Lr, 1622–215.1)

Till förmån för Televerket.

I detaljplanen kan rätten till områden för underjordiska allmänna ledningar lösas genom ledningsrätt.

### **Vägrätt**

Trafikverket har vägrätt inom planområdet för allmän väg 1819.

### **Servitut**

De servitut som finns inom planområdet redovisas i tabellen under och ska bestå.

Sv, 16-NYK-313 Till förmån för: Sjöryd 1:104	Officialservitut Väg, vattenledning, brunn
Sv, 16-NYK-312 Till förmån för: Sjöryd 1:104	Officialservitut Vattenledning, brunn

Sv, 16-NYK-200 Till förmån för: Sjöryd 1:58	Officialservitut Väg
Sv, 16-NYK-545 Till förmån för: Sjöryd 1:21	Officialservitut Väg, VA-ledning

Utöver dessa servitut har vattenfall Eldistribution AB fem avtalsservitut som belastar Sjöryd 1:10. Dessa är däremot inte lokaliserade men akt är beställd.

Sv, 0642IM-06/30493.1 Till förmån för: Vänersborg Begonian 10	Avtalsservitut Starkströms-ledning Ej lokaliserad Belastar: Sjöryd 1:10 Akt beställd
Sv, 0642IM-07/439.1 Till förmån för: Vänersborg Begonian 10	Avtalsservitut Kraftledning Ej lokaliserad Belastar: Sjöryd 1:10 Akt beställd
Sv, 0642IM-07/440.1 Till förmån för: Vänersborg Begonian 10	Avtalsservitut Kraftledning Ej lokaliserad Belastar: Sjöryd 1:10 Akt beställd
Sv, 0642IM-07/5420.1 Till förmån för: Vänersborg Begonian 10	Avtalsservitut Kraftledning Ej lokaliserad Belastar: Sjöryd 1:10 Akt beställd
Sv, 0642IM-07/5687.1 Till förmån för: Vänersborg Begonian 10	Avtalsservitut Kraftledning Ej lokaliserad Belastar: Sjöryd 1:10 Akt beställd

## Tekniska frågor

### Vatten och avlopp

På fastigheten Sjöryd 1:192 finns vatten- och avlopp framdraget. Kapaciteten på ledningarna är 225. Ledningarnas kapacitet bedöms klara planförslagets användning i form av ett vårdcentrum. Nya ledningar, nya dragningar och flytt av ledning bekostas av exploatören enligt Mullsjö energi & miljö AB:s taxa.

### El och fiber

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för det allmänna elnätet i Mullsjö. För planläggning av ett nytt vårdcentrum på platsen finns ett behov av en ny transformatorstation. Kommunen föreslår att placera nätstationen cirka 70 meter utanför planområdet på fastigheten Sjöryd 1:246 mellan Sjöryd 1:422 och Sjöryd 1:97 (mellan ICA parkeringen och drivmedelsstationen). Föreslagen plats regleras av ”detaljplan för del av Sjöryd 1:246” (Akt 0642-P2019/2). Marken är planerad för parkmark och vid en anläggning av en nätstation kommer bygglov krävas. Kommunen bedömer platsen som god och med närhet till planområdet.

Telia ansvarar för utbyggnad av tele- och fibernät i Mullsjö.

### Uppvärmning

Fjärrvärmeledningar finns indraget inom planområdet längst med Tidaholmsvägen och på gatan inom planområdet. Fjärrvärmenätet ansvarar det kommunala bolaget Mullsjö energi & miljö AB

för. En detaljplan får inte reglera vilken uppvärmningsteknik som ska användas däremot ser Mullsjö kommun att kommande byggnation ansluts till fjärrvärmenätet eller ges annan uppvärmning baserad på förnyelsebara energislag. Eventuell anslutning till fjärrvärmenätet sker på anslutningspunkt som anvisas av Mullsjö energi & miljö AB.

## **Avfall**

June Avfall & Miljö AB ansvarar för insamling av kommunalt avfall som uppstår i verksamheten, dvs. avfall som till sin art och sammansättning liknar avfall från hushåll. Övrigt verksamhetsavfall hämtas av privat entreprenör. Insamling av avfall ska ske i anslutning till verksamheten. Inom kvartersmarken ska gata anordnas och utformas på ett sådant sätt att det följer June Avfall & Miljö AB avfallsföreskrifter. Avfallsutrymmen, transportvägar, uppställningsplatser och dragvägar ska således utformas på ett sådant sätt att det finns möjlighet att hämta avfall och vända på fastigheten på ett säkert sätt.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

För Mullsjö kommun innebär planförslaget att den befintliga förskolan kommer rivas och att nya lokaler kommer krävas på annan plats i kommunen. För kommunen innebär detta att en ny detaljplan för ny förskola kommer att behöva upprättas, vilket innebär kostnader för kommunen.

De lokaler som idag nyttjas av Regionen Jönköping län för vårdändamål kommer kunna nyttjas till kommunal verksamhet.

Om byggnationen innebär en flytt av befintliga ledningar ska exploatören bekosta åtgärden. Andra kostnader som tillkommer för exploatören är administrativa avgifter såsom bygglovsavgifter samt möjliga lantmäteriförrättningar.

### **Planavgift**

Planläggning bekostas via planavgift i samband med bygglovsavgiften. Åtgärder för att genomföra planen bekostas av exploatör/fastighetsägare. Om det är aktuellt med ledningsrätter, flytt av ledningar, ombyggnad av ledningar och anläggningar ska exploatören stå för denna kostnad. Exploatören står även för kostnad för fastighetsbildning.

Anslutningsavgifter för vatten, avlopp, el och fiber kommer tas ut enligt gällande taxa från berörd ledningsägare.

### **Gatukostnader**

Ändringar av gata inom kvartersmark bekostas av exploatören.

## **Organisatoriska frågor**

### **Exploateringsavtal**

Exploateringsavtal har ej tecknats.

## Tidsplan

Samråd (BN)	Augusti 2022
Granskning (BN)	April 2023
Antagande (KF)	September 2023
Laga kraft	Oktober 2023

## Huvudmannaskap

Mullsjö kommun har huvudmannaskap på allmän platsmark.

## Medverkade tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Ofelia Singfjord och plan- och byggchef Lina Hellegren på uppdrag av kommunstyrelsen i Mullsjö kommun.