

Granskningsutlåtande

Inledning

I det här granskningsutlåtande redovisas de yttrande som inkommit under granskningen samt hur kommunen har tagit ställning till dessa.

Samråd och granskningstiden

Förslaget för ny detaljplan ”Detaljplan för Sjöryd 1:104 m.fl.” har under 2022–2023 tagits fram med standardförfarande enligt PBL 2010:900. Förslaget ställdes ut för samråd under sex veckor, mellan den 29 augusti - 9 oktober 2022 och ställdes ut på granskning under tre veckor, mellan den 28 april och 19 maj 2023. Berörda förvaltningar inom kommunen, statliga verk, länsstyrelsen samt berörda sakägare och andra med väsentligt intresse av planen har underrättats och getts tillfälle att yttra sig under samrådstiden och under granskningstiden.

Planhandlingarna har varit tillgängliga på Infocenter i Mullsjö tätort och på kommunens webbplats under samråds och granskningstiden.

Sammanfattning

Under granskningstiden inkom 8 yttranden med synpunkter. Yttranden utan erinran har inkommit från 8 instanser.

Under samrådstiden har följande skrivelser inkommit

Fastighetsägare 1 (2023-05-09)	Synpunkt
Länsstyrelsen i Jönköpings län (2023-05-12)	Synpunkt
June Avfall & Miljö AB (2023-05-12)	Synpunkt
Trafikverket (2023-05-12)	Synpunkt
Räddningstjänsten (2023-05-15)	Ingen erinran
Vattenfall Eldistribution AB (2023-05-15)	Synpunkt
Barn- och utbildningsnämnden (2023-05-15)	Ingen erinran
Kommunstyrelsen (2023-05-16)	Ingen erinran
Naturskyddsföreningen (2023-05-16)	Synpunkt
Miljönämnden (2023-05-17)	Ingen erinran
Lantmäteriet (2023-05-17)	Synpunkt
Socialnämnden (2023-05-17)	Ingen erinran
Fastighetsägare 2 (2023-05-18)	Synpunkt
Tekniska nämnden (2023-05-19)	Ingen erinran
Kultur- och fritidsnämnden (2023-05-24)	Ingen erinran
Luftfartsverket (2023-06-07)	Ingen erinran

Ändringar som har gjorts efter granskningsskedet

Inga ändringar har gjorts i detaljplanekartan efter granskningsförslaget förutom att den sekundära egenskapsgränsen och strandskyddsbestämmelsen har tydliggjorts. Egenskapsbestämmelsen för att upphäva strandskyddet gäller hela strandskyddet som berörs inom planområdet.

I planbeskrivningen har kapitlet om trafik förtydligats genom att en rubrik om trafikflödet som har lagts till för ett förtydligande.

Fastighetsägare 1

Trafikutredning.

Först tyckte inte kommunen att det behövdes någon trafikutredning, men nu har kommunen förstått att byggnad av ny Vårdcentral kommer att påverka trafiksituationen vid Tidaholmsvägen.

Dessvärre är de åtgärder som kommunen vill göra, bara för att underlätta för gående och cyklande. Det finns inget förslag som kommer att förbättra biltrafiken i området.

Det står i handlingarna att "utfartsförbud mot delar av Tidaholmsvägen" Vad innebär detta i praktiken??

Byggnadens höjd.

Vi tycker inte att det passar med en byggnad på fyra våningar i ett villaområde. Vi kommer att få mindre sol, mer insyn och förmodligen störande ljud från ventilationen.

Besöksparkering.

Den gränsar mot vår "berså" i handlingarna står det att störningsskydd ska uppföras. Vad innebär detta i praktiken??

Om det trots allt byggs en ny Vårdcentral kommer ersättning begäras, enligt miljöbalken kap.32 paragraf 1 NJA 1999.s, 385.

Svar:

Mullsjö kommun ser positivt på att utföra åtgärder för gång- och cykeltrafikanter vid Tidaholmsvägen som möjliggör en säkrare trafiksituationen på platsen. De trafikåtgärder som föreslås gäller både för gång- och cykeltrafikanter och för biltrafiken. Med tydligare gång- och cykelvägar och övergångsställen vid Tidaholmsvägen kommer hela trafiksituationen bli tydligare för alla trafikslag.

I plankartan regleras även ett utfartsförbud som är till för att säkerställa att det inte sker någon utfart närmre cirkulationsplatsen än vart utfarten sker idag vilket också bidrar till en förbättrad trafiksituation för bilister.

För att skapa en bättre och säkrare trafiksituation kommer in- och utfarterna från planområdet att spridas ut. In- och utfarterna kommer ordnas så att infart ske på samma sätt som det gör idag medan utfart för besökare kommer ske i norra delen av användningen parkering.

Fastighetsägare och trafik som exempelvis ambulans och godstrafik kommer fortsatt ha möjlighet att använda befintlig gata för både in- och utfart. En illustration av trafikflödet har kompletterats till handlingarna för att tydliggöra den ändring av trafikflödet som planen föreslår. Den går att finna under rubriken ”trafik” i planbeskrivningen.

I de centrala delarna av Mullsjö tätort finns en blandad typ av bebyggelse. Blandad bebyggelse innebär att området tål olika höjd på bebyggelsen. Mullsjö kommun bedömer att insynen kommer vara begränsad utifrån placering och byggnadens funktion och verksamhet. Detta eftersom detaljplanen föreslås tillåta vårdcentrum, vilket är en verksamhet som kommer vara öppen under vardagar 8–17.

Egenskapsbestämmelsen ”skydd mot störningar” innebär att byggherren är ansvarig för att anordna ett skydd för att minska bullernivåer och ljus från bilar på parkeringen. Hur detta ska utformas sker i bygglovsprocessen. Detta kan till exempel vara ett plank eller växlighet.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga sådana synpunkter på planförslaget som avses i 5 kap. 22 § PBL men vill lämna följande kommentarer;

Det är positivt att kommunen har en ambition att minimera olägenheter för intilliggande fastigheter med planbestämmelse om skydd mot störning. I sammanhanget vill Länsstyrelsen dock upplysa om att de skyddsåtgärder som ligger inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap är kommunen skyldig att genomföra i den takt detaljplanen genomförs. Underförstått då att skyddet är uppfört innan byggnadsverket som kräver skydd tas i bruk. Utförande av skyddsåtgärd inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap eller inom kvartersmark kan säkerställas genom att det i detaljplanen regleras att det är ett villkor att skyddsåtgärden är utförd innan lov eller startbesked kan ges. Det innebär att lov eller startbesked för det som ska skyddas endast får ges under förutsättning att åtgärden som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits.

Svar:

Yttrandet är noterat men Mullsjö kommun avser ej att reglera villkor för skyddsåtgärden.

June Avfall & miljö AB

June Avfall & Miljö AB lämnar följande synpunkter på granskningsversionen av detaljplan för Sjöryd 1:104 m.fl.:

June Avfall & Miljö vill förtydliga att bolaget 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. Bolaget vill också att hela bolagsnamnet, June Avfall & Miljö, skrivs ut under avsnittet Avfall (sid. 27).

Svar:

Synpunkten är noterad och ändring har gjorts i planbeskrivningen.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för att möjliggöra ett vårdcentrum med tillhörande parkering.

Vägar

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 1819 (Järnvägsgatan) söder om planområdet samt väg 1789 (Jönköpingsvägen) sydväst om planområdet.

Trafikverket efterfrågade i samband med samrådet planförslagets beräknade trafikallsträng och ett resonemang kring hur detta kan påverka det omkringliggande vägnätet.

Enligt aktuella granskningshandlingar resonerar kommunen att en trafikutredning inte skulle ge så stor nytta då det inte finns så många alternativ att leda trafik i området. Trafikverket anser att detta resonemang är otillräckligt.

Enligt granskningshandlingarna beräknar kommunen att vårdcentrumet kommer generera ca 20-25 besök per timme under dagtid, vilket Trafikverket inte anser vara en oväsentlig trafikallsträng. Det är därför viktigt att följa trafikutvecklingen i området. Behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av exploateringen ska bekostas av kommunen/exploatören.

Anslutning

Av granskningshandlingarna framgår att utfartsförbud har lagts till längs med majoriteten av planområdet, vilket Trafikverket ser positivt på. Anslutning till planområdet är möjlig i den norra delen av planområdet.

Luffart

Sedan samrådet har detaljplaneförslaget ändrats från totalhöjd på 18 meter till nockhöjd på 18 meter. Detta innebär att totalhöjden för byggnader i praktiken kan bli högre än 20 meter.

Vid granskning av detaljplaner och bygglov granskar Trafikverket all byggnation över 20 meter för att säkerställa att byggnationen inte påverkar väg och järnvägs trafik- och kommunikationssystem. Trafikverkets trafik- och kommunikationssystem är uppbyggda på två sätt, dels kommunikation från torn till objekt (väg och järnväg, även tåg) och dels mellan torn. Det är viktigt att Trafikverket ges möjlighet att genomföra granskningen då byggnationen kan innebära påverkan på trafikeringen. Även om en detaljplan ligger långt från exempelvis en järnväg kan byggnation på 20 meter eller mer komma att påverka riksintresse för kommunikationer.

Svar:

Gällande yttrande om ”vägar” har det framtida trafikflödet kopplat till antalet besökare beskrivits ytterligare under ”trafik” i planbeskrivningen. Mullsjö kommun och Trafikverket kommer fortsatt ha dialog kring trafikutvecklingen i området. Gällande luftfart har luftfartsverket, Jönköping Airport och Forsvarsmakten fått chans att yttra sig mellan 22 maj - 11 juni 2023.

Vattenfall Eldistribution AB

Hej!

Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerad detaljplan och lämnar följande yttrande.

Utöver de synpunkter Vattenfall framfört i samrådsskedet har Vattenfall inget ytterligare att tillägga. Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till den diskussion som har skett mellan Vattenfall och Mullsjö kommun efter samrådet, se sida 26 i planbeskrivning under rubrik *El och fiber*.

Svar:

Yttrandet är noterat.

Naturskyddsföreningen

(Naturskyddsföreningens synpunkter lämnas via e-post och saknar därför underskrift.)

Förslaget till detaljplan ändras så att befintlig grönstruktur och dess ekosystemtjänster nyttjas. Lämpligen sker detta genom att de trädbevuxna kanterna mot järnvägsgatan (Oxelraden) och Tidaholmsvägen (huvudsak Björk) avsätts som NATUR. I planförslaget är aktuell del i huvudsak markerad som prickmark (får ej bebyggas) samt en del där endast komplementbyggnad är tillåten. Ett införande av NATUR längs gatorna avgränsas så att träden och dess rötter inte skadas! Härmed skyddas också torrbacken och dess flora. NATUR ska framgå av detaljplanekartan eftersom texten i en detaljplan inte synes ha någon egentlig betydelse (i kommunens tidigare tillämpning), utan bara kartan är juridiskt bindande.

Motivering

Naturskyddsförening anser i likhet med exempelvis Länsstyrelsen och Miljönämnden att tillvarandetagande av befintlig grönstruktur och dess ekosystemtjänster har negligerats.

Länsstyrelsen påpekar följande ” .. planen med en bedömning av risker relaterade till förhöjda temperaturer och behov av eventuella åtgärder. Detta kan med fördel göras med stöd från värmekarteringar. Inom planområdet finns befintlig grönstruktur och planen kan med fördel på ett tydligare sätt beskriva hur grönstrukturen är tänkt att bevaras/utformas i och med ett genomförande av planen. Utöver att grönstruktur tar hand om dagvatten och sänker temperaturen bidrar det också till sociala mötesplatser och utemiljöer för rekreation och vila. Att exempelvis bevara befintlig grönstruktur är ett kostnadseffektivt sätt att möjliggöra grönstruktur i tätbebyggda områden.

Miljönämnden framhåller ”En stor del av planområdet får hårdgjord yta där det idag finns gräs och vegetation. Det kan vara lämpligt att detta kompenseras så mycket som möjligt genom gröna lösningar för fördröjning och omhändertagande av dagvatten, så som gröna tak och regnbäddar med växtlighet och andra planteringar.

Det kan också bidra till lägre värmeeffekt”

Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan - 4 kap. 8 §

Natur används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Användningen används ofta för att säkerställa att ett område bevaras som grönområde. Mindre grönområden eller skogsdungar mellan bostadsområden planläggs vanligen som Natur. Ofta används Natur för att avskilja eller skydda kvartersmark från något. Det kan handla om gröna stråk mellan bebyggelse som leder ut i större naturområden eller grönområden som utgör skydd mot störningar från buller eller ljus. Natur kan även innehålla utrymmen för omhändertagande av dagvatten, till exempel i form av utjämningsmagasin, våtmarker eller dammar.

I användningen ingår alla typer av friväxande grönområden. Grönområdet ska vara av den typ som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. I användningen ryms även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till grönområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motions slingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Även mindre byggnader ingår när dessa behövs för området skötsel eller bruk. De kompletterande anläggningarna ingår i användningen oavsett om de regleras med egenskapsbestämmelser eller inte. Är det viktigt för planens syfte att funktionerna placeras inom en viss del av området så kan placeringen regleras med egenskapsbestämmelser.

Naturskyddsföreningen menar att Boverkets föreskrifter borde vara tillämpliga på såväl torrbacken i sig som befintliga träd. Anses detta försvåras av att oxelraden är planterad så kan oxlarna markeras så att det krävs marklov för att skada eller ta bort dessa.

De svar som kommunen lämnat på de samrådsyttranden som påpekat grönstrukturen och dess ekosystemtjänster är något som skall tillvaratas, är dåliga.

"Kommunen bedömer i det här fallet att fastigheten Sjöryd 1:192 ska planeras för parkering och därav är det inte möjligt att skydda vegetationen i plankartan. Synpunkten skickas vidare till byggherre och till fastighetskontoret.

Eftersom träden inom planområdet inte är skyddsvärda och står på kvartersmark ser kommunen inte det möjligt att reglera på ett bra sätt att spara träd inom planområdet. Synpunkten skickas vidare till byggherre och till fastighetskontoret"

Att påstå att träden inte är skyddsvärda är uppseendeväckande! Alla vuxna träd bidrar med en lång rad ekosystemtjänster vilket ger dessa ett skyddsvärde i sig! Ett faktum som borde vara välbekant!

På samma sätt är det förvånande att kommunen anser att en mindre lekplats/park skulle kompensera borttagandet av vuxna träd och befintlig grönstruktur.

Detaljplanen är ett av de viktigaste underlagen för bygglovsprövningen. Det är därför extra viktigt att befintlig grönstruktur och dess ekosystemtjänster tillvaratas i detaljplanen.

Slutligen vill vi påpeka att Naturskyddsföreningen är sakägare och därmed skall få del av kommande bygglov för att kunna bevaka att de allmänna intressena tillgodoses.

Svar:

Mullsjö kommun bedömer inte det aktuellt att ha kommunalt huvudmannaskap över mark på fastigheterna Sjöryd 1:104 och 1:105 då fastigheterna i framtiden inte planeras ägas av kommunen. Frågor kring hur befintlig grönstruktur ska bevaras kommer regleras i ett framtida

mark- och exploateringsavtal mellan Mullsjö kommun och Region Jönköpings län. Region Jönköpings län har ett hållbarhetsprogram som de ska följa vid exempelvis om- och nybyggnationer samt att deras utomhusmiljöer kring deras fastigheter ska vara hälsofrämjande och den biologiska mångfalden ska öka. Mullsjö kommun bedömer därför att vidare reglering av befintlig grönstruktur inte krävs i detaljplanen utan att exempelvis bevarande av grönytor, minska klimatpåverkan och klimatanpassning sker i ett senare skede. Gällande omhändertagande av dagvatten har Mullsjö kommun och Regionen Jönköping skrivit ett nyttjanderättsavtal där Regionen ska sköta omhändertagandet.

Som ett förtydligande kommer inte en konsekvens av ett genomförande av detaljplanen vara att träd och all grönyta inom planområdet kommer tas bort. Mullsjö kommun instämmer att grönstruktur ska bevaras i tätbebyggda områden, vilket en lekplats/park samt prickmark i södra delen möjliggör.

Gällande remisser om bygglov är detta något som sker i dialog mellan er och bygglovshandläggarna.

Sammantaget bedömer Mullsjö kommun att den plankarta med planbestämmelser som skickades ut i granskningskedet uppfyller planens syfte och möjliggör både exploatering och grönytor.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Upphävande av strandskydd

I planbestämmelserna finns sekundär egenskapsbestämmelse, denna hittas inte i själva plankartan. Var tanken att denna skulle användas i samband med upphävande av strandskyddet?

Oklarhet kan uppstå kring den punktprickade marken. Vid en eventuell fastighetsreglering så skulle frågan behöva hanteras om mark där strandskydd fortfarande råder inom fastigheten. Även att marken är punktprickad så skulle frågan om strandskydd inte uppstå om detta var upphävt även här.

Svar:

Den sekundära egenskapsgränsen ligger som avgränsning där strandskyddet går inom planområdet och avser upphäva hela området som ligger inom strandskyddat område inom planområdet. Den sekundära egenskapsgränsen har förtydligats i plankartan. a1 reglerar allmän platsmark – Gång- och cykelväg och avgränsas sekundär egenskapsgräns. a2 reglerar

kvartersmark – vård som gäller hela all kvartersmark som avgränsas av den sekundära egenskapsgränsen, alltså gäller den även för prickmarken och korsmarken.

Fastighetsägare 2

Synpunkter angående detaljplan för Sjöryd 1:104

En trolig värdeminskning av vårat hus när närmsta granne blir ett 18 meter hög 4-vånings vårdcentral.

Trafiksituationen vid våran utfart/infart är besvärlig idag, det kommer troligtvis bli än värre om man bygger en vårdcentral på Sjöryd 1:104

Våran kvällssol kommer med all sannolikhet försvinna.

Idag ligger vårat hus väldigt insynsskyddat och det var en av anledningarna till att vi köpte huset, men om det byggs en 4-våningar hög vårdcentral så kommer det troligtvis att bli extrem insyn. Bland annat hamnar våran uteplats med fri insyn.

Hur kommer bullernivån ifrån ventilation, trafik, transporter och flödet på människor att påverka oss som grannar?

Estetiskt är det väldigt konstigt att bygga en så stor byggnad på en så här liten tomt när det finns större tomter i kommunen att bygga på.

Den väg som vi använder för in och utfart och som vi har servitut på är på plankartan ingående i Vård- vårdcentrum, hur är det planerat för detta?

Vi har innan lämnat synpunkter om insyn och värdeminskning, blir det någon kompensation för detta? Önskan är också att få en häck el störningsskydd mot västra delen mot vårdcentrum som kommunen el regionen står för ekonomiskt.

Finns det någon ritning på hur vårdcentrumhuset kommer se ut?

Svar:

Tekniska nämnden beslutade 2023-04-09 att göra åtgärder på Tidaholmsvägen för att förbättra trafiksituationen på Tidaholmsvägen och Skaraborgsgatan. Se bilaga ”Utredning korsning Tidaholmsvägen – Skaraborgsgatan” samt under rubriken trafik i planbeskrivningen.

Kommunen har bedömt att läget och platsen är god för ett nytt vårdcentrum och har efter samråd begränsat byggnationen med prickmark inom 7 meter från fastighetsgräns mot närliggande fastigheter.

Kommunen bedömer att det kommer vara 20–25 besökare i timmen till vårdcentrumet. Entré och parkering kommer ske på västra sidan av vårdcentrumet. Kommunen bedömer även att samtliga inte kommer att åka bil till vårdcentrumet eftersom planområdet ligger centralt i Mullsjö tätort. Utifrån detta bedöms dagens bullernivåer inte påverkas. Utifrån detta bedömer kommunen att platsen fortfarande är lämplig för ett vårdcentrum. En flödesbild över framtida trafiksituationen finns att se under rubriken ”trafik” i planbeskrivningen.

Servitutet för vägen kommer finnas kvar, det innebär att ni fortsatt kommer ha rätt att köra in och ut på samma sätt som ni gör idag. Se mer under rubriken servitut.

Mullsjö kommun bedömer inte att det är en direkt konsekvens att det kommer bli en värdeminskning av de befintliga bebyggelse i närområdet. Kommunen har därför inte tagit ställning till kompensation i planförslaget. Gällande störningsskydd har detta ej reglerats i plankartan på fastigheterna Sjöröd 1:104 och 1:105, däremot är det möjligt för Regionen att uppföra en häck eller ett plank för att minska störning mot grannfastigheten, vilket i sådant fall Regionen står för.

Regionen har inte ritat på byggnaden utan kommer börja när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Övriga synpunkter är noterade.

Ofelia Singfjord
Planarkitekt
2023-06-15