

Samrådsredogörelse

Inledning

I den här samrådsredogörelse redovisas de yttranden som inkommit under samrådet samt hur kommunen har tagit ställning till dessa.

Samrådstiden

Byggnadsnämnden beslutade 2022-08-22 att godkänna planhandlingarna för att ställas ut på samråd. Detaljplanen för Sjöryd 1:104 med flera var ute på samråd under sex veckor mellan 29 augusti – 9 oktober. Detaljplanen skickades till kommunala och statliga remissinstanser samt fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen. Under samrådstiden hölls två öppna samrådsmöten den 14 och 21 september i kommunfullmäktigesalen. Planen har även funnits tillgänglig för allmänheten på Infocenter och på kommunens webbplats och publicerade i Jönköpings posten den 29 augusti.

Sammanfattning

Under samrådstiden inkom 12 yttranden med synpunkter. Yttranden som är av upplysningskaraktär och utan erinran har inkommit från Skanova och tre nämnder.

Under samrådstiden har följande skrivelser inkommit

| | |
|---|-------------------------------------|
| Skanova (2022-08-30) | Upplysning |
| June Avfall och Miljö (2022-08-31) | Synpunkt |
| Polisen (2022-09-02) | Ingen erinran |
| Fastighetsägare 1 (2022-09-21) | Synpunkter |
| Fastighetsägare 2 (2022-09-23) | Synpunkter |
| Miljönämnden (2022-09-28) | Synpunkter |
| Trafikverket (2022-10-03) | Synpunkt |
| Socialnämnden (2022-10-03) | Ingen erinran, står bakom förslaget |
| Kultur- och fritidsnämnden (2022-10-04) | Ingen erinran |
| Vattenfall (2022-10-05) | Synpunkt |
| Fastighetsägare 3 (2022-10-06) | Synpunkter |

| | |
|------------------------------------|------------|
| Räddningstjänsten (2022-10-07) | Synpunkter |
| Lantmäteriet (2022-10-07) | Synpunkter |
| Länsstyrelsen (2022-10-07) | Synpunkter |
| Fastighetsägare 4 (2022-10-07) | Synpunkt |
| Naturskyddsföreningen (2022-10-08) | Synpunkter |

Ändringar som har gjorts efter samrådet

- Totalhöjd på 18 meter har ändrats till nockhöjd på 18 meter
- Allmän platsmark i form av gång- och cykelväg har lagts till
- Parkeringsbestämmelsen har specificerats till P₁ – Markparkering är endast tillåtet och P₂ – Markparkering och garage är endast tillåtet
- Vård har specificerats till Vård – Vårdcentrum
- Egenskapsbestämmelsen m₁ – Störningsskydd
- Egenskapsbestämmelsen p₁
- Nockhöjd 3 meter har lagts till inom P₂
- Prickmark mot närliggande fastigheter har lagts till
- Korsmark har lagts till i södra och östra delen av planområdet
- U-området har ökat från 3 till 6 meter i bredd
- Tillagd GC-väg

Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovald teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Dock har Telia fiber i fastighetsgräns och kopparförbindelser in till de gamla/befintliga fastigheterna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Svar:

Informationen är noterad och beskrivs under avsnittet genomförande i planbeskrivningen.

June Avfall och Miljö

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

Den framtida avfallshanteringen beskrivs översiktligt i planbeskrivningen. 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. Avfallsutrymmen, transportvägar, uppställningsplatser och dragvägar ska utformas så att hämtning kan ske på ett ur trafiksäkerhets- och arbetsmiljömässigt säkert sätt. Anvisningar gällande utformning av avfallshandling finns i June Avfall & Miljö's avfallsföreskrifter och i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen – riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation".

Därtill vill June Avfall & Miljö informera om att regeringen har fattat beslut om ändringar i förordning om producentansvar för förpackningar. Ändringarna innebär att kommunen från och med 2024 får ett formellt ansvar för insamling av förpackningsavfall från hushåll samt verksamheter som har avfallshandling som är samlokaliserad med hushåll, som har anmält att verksamheten vill ha kommunal insamling. Avfall som består av pappers-, plast-, glas- och metallförpackningar ska samlas in fastighetsnära. Fastighetsnära insamling av förpackningsavfall ska även ske vid populära platser (torg och parker) samt på andra populära platser där det uppkommer betydande mängder förpackningsavfall och kommunen har renhållningsansvar enligt 2 § lagen (1998:814) om gatuhållning och skyltning. Ändringarna i förordningen innebär att nya detaljplaner och bygglov behöver hantera frågan om fastighetsnära insamling och insamling från populära platser, och se till så att det finns ytor avsatta för ändamålet.

Svar:

Synpunkten är noterad och har förtydligats i planbeskrivningen under rubriken avfall.

Eftersom det inte finns någon kommunal gata inom planområdet ska detta anordnas inom kvartersmark. Det är således inte möjligt att redovisa hur gatan samt anläggning för exempelvis insamling kommer att se ut, däremot beräknas ytan som ligger inom kvartersmark för vård vara tillräcklig för att man sedan i ett bygglovsskede kan tillgodose både fastighetsnära insamling samt att hämtning kan se på ett säkert sätt både utifrån arbetsmiljö och trafiksäkerhet.

Fastighetsägare 1

- Att utredning ej görs gällande trafiksituationen i och omkring den planerade vårdcentralen, främst via Tidaholmsvägen, som redan idag är hårt belastad med mycket trafik och tidvis höga hastigheter.
- Olämpligheten att bygga ett 4 vånings hus i anslutning till befintligt område med småhusbebyggelse.

Svar:

En trafikmätning genomfördes november 2021. Trafikmätning mätte upp trafiken till 3435 bilar ÅDT, med en hastighetsgräns på 40 km/h. Kommunen bedömer att ett vårdcentrum inte kommer öka trafikmängden på ett väsentligt sätt utifrån hur trafikmängden idag. Det går cirka 70 barn på förskolan Bullerbyn och den trafikmängd som en förskola genererar sker under intensiva perioder på morgonen och på eftermiddagen medan ett vårdcentrum fördelar sina besökare under dagen. Utifrån statistik om antal besökare/dag beräknas det vara 20–25 besök/ timmen.

Tekniska nämnden tog även ett beslut 2023-04-06 att göra åtgärder på Tidaholmsvägen för att förbättra trafiksituationen. Kommunen bedömer att dessa förändringar kommer att skapa en bättre trafiksituation på Tidaholmsvägen. Utifrån trafikåtgärderna samt den förväntade trafiken som tillkommer bedöms trafiksituationen god vid ett nytt vårdcentrum på platsen.

Platsen som föreslås ligger i de centrala delarna av Mullsjö tätort. Området har närhet till service, butiker och kollektivtrafik och bedöms därför det lämpligt att bygga ett vårdcentrum i fyra våningar på platsen som avses. För att tillgodose de grannar som bor i direkt anslutning till planområdet har pricksmark tillkommit på granskningsförslaget mot fastighetsgräns.

Fastighetsägare 2

Synpunkter beträffande politiska beslut och kostnader för Mullsjö kommun gällande detaljplan Sjöryd 1:104 med flera.

I detaljplanen står det att Sjöryd 1:104 ,1:105 ,1:192 ägs av regionen, det stämmer inte endast 1:192 ägs av regionen, de övriga av Mullsjö kommun. Det står att kommunstyrelsen gav i uppdrag till byggnadsnämnden att upprätta en detaljplan för Sjöryd 1:104, 1:105 och 1:192. Kommunstyrelsen har inte givit uppdrag för 1:192.

Det sägs att Bullerbyn är i dåligt skick, vad finns besiktningshandlingar för detta? Finns det något politiskt beslut att Bullerbyn ska rivas? Vad kostar det kommunen att bygga ny förskola? I Detaljplanen har det inte gjorts någon trafikutredning, när den väl gjorts så kommer det sannolikt uppkomma stora kostnader för ny ändrad trafik inom området. Vem ska bekosta detta? Det finns ett nyttjanderättsavtal från 2021-04-28 mellan kommunen och regionen.

Där framgår det att regionen ska betala 3 miljoner för Bullerbyn och kommunen ska betala rivningen av byggnader. Vad är kostnaderna för kommunen att riva byggnaderna mm? Finns det något politiskt beslut på detta avtal?

Som skattebetalare är jag oroad för att kommunen kommer att få stora kostnader för att bygga en ny vårdcentral vid Bullerbyn. Jag förstår mycket väl att det behövs en ny vårdcentral i Mullsjö, men det finns bättre platser att bygga den, där det inte innebär så stora ekonomiska utgifter för kommunen.

Svar:

Det stämmer att kommunen äger fastigheterna Sjöryd 1:104 och 1:105, det har därför rättats till planbeskrivningen i granskningsförslaget.

Kommunstyrelsen gav i uppdrag att planlägga Sjöryd 1:104 och 1:105 för ett nytt vårdcentrum. Under förarbetet kan planområdet komma att ändras på grund av att ytterligare information inkommer, tex som i detta fall att man såg att mark för parkering skulle behövas som inte var möjlig på Sjöryd 1:104 och 1:105. Därför köpte Regionen fastigheten Sjöryd 1:192, Tidaholmsvägen 6.

När det gäller Bullerbyn som fastighet har kommunen har genomfört besiktningar. I dessa har man konstaterat förhöjda fukt värden och påväxt i källarplan. Detta har föranlett att man tomställt vissa ytor och begränsar användningen av andra. Bullerbyn har även en stor underhållsskuld och är ur ett verksamhetsperspektiv en byggnad som inte tillmötesgår dagens behov. I Mullsjö kommun har man under många år diskuterat huruvida verksamheten ska fortsätta bedrivas i befintliga renoverade lokaler eller flytta till andra lokaler. Dessa diskussioner har inte lett fram till några direkta beslut vilket påverkat den långsiktiga planen gällande statusen på fastigheten. Fastighetsenheten har däremot under åren gjort ytskiktrenoveringar och andra punktinsatser för att verksamheten ska kunna bedrivas. Då detaljplanen inte stödjer förskoleverksamhet kan större åtgärder som kräver bygglov inte utföras. Politiska beslut finns för att möjliggöra för andra ändamål på tomten, indirekt har man ju där tagit ett beslut där rivning av byggnaden ingår.

Att svara på frågan gällande kostnad för en ny förskola beror på så många olika faktorer såsom markförhållande, trafiksituation, framdragning av media, storlek, behov och önskade kvaliteter samt hur upphandlingsprocessen går i projektet.

Tekniska nämnden tog ett beslut 2023-04-06 att göra åtgärder på Tidaholmsvägen för att förbättra trafiksituationen. Kommunen bedömer att dessa förändringar kommer att skapa en bättre trafiksituation på Tidaholmsvägen. Detta kommer kommunen att bekosta.

Kommunen kommer stå för kostnaderna som blir av de åtgärder som tekniska nämnden har beslutat att man ska göra på Tidaholmsvägen samt för den rivning som krävs inom planområdet.

Miljönämnden

Miljönämnden lämnar följande yttrande:

Störning från parkering

Det är lämpligt att det finns störningsskydd när parkering gränsar mot villatomt. Skyddet bör minimera störningar från t ex ljuskäglor från bilar. Beroende på hur det utformas kan det också dämpa bullerstörning.

Dagvatten

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.

Svar:

I granskningsförslaget har planbestämmelsen P₂ och m₁ lagts till i plankartan. I granskningsförslaget föreslås egenskapsbestämmelsen m₁ – Störningsskydd ska uppföras minst 1.5 meter från fastighet Sjöryd 1:21. Användningsbestämmelsen P₂ Möjliggör Carport som kan fungera som störningsskydd från närliggande fastighet.

Dagvatten har förtydligats i planbeskrivningen med möjliga dagvattenlösningar, däremot är det inte möjligt att på kvartersmark ställa krav på detta. I nyttjanderättsavtalet som finns mellan kommunen och Regionen står det att Regionen ska ta hand om dagvattnet genom lokalt omhändertagande. I södra delen av planområdet planeras som lekplats/park som kommer bidra till växtlighet på platsen.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

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

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 1819 söder om planområdet samt väg 1789 väster om planområdet.

Dagvattenhantering får inte anordnas så att vatten släpps ut i vägdike till väg 1819. Trafikverkets vägdiken ska endast hantera vatten från vägen.

Av planbeskrivningen framgår inte beräknad trafikallsträng till följd av planområdet. Trafikverket anser att planen ska kompletteras med en redovisning kring planens beräknade trafikallsträng och ett resonemang kring hur detta kan påverka det omkringliggande vägnätet.

Trafikverket tolkar underlaget som att planområdet kommer att anslutas till den kommunala vägen Tidaholmsvägen. Planområdet har redan idag ett antal anslutningar till den kommunala vägen och även en mindre gata ansluter till den kommunala vägen. Av planbeskrivningen går det att utläsa att det förutom den stora besöksparkeringen i norr kommer finnas ytterligare parkeringar vid entrén (oklar placering inom planområdet). Parkeringen ska trafikförsörjas via

befintlig gata men ytterligare anslutningar till den kommunala vägen kan komma att genomföras enligt planbeskrivningen. Något utfartsförbud eller annan reglering avseende anslutningar finns i plankartan.

Ur Trafikverkets perspektiv är det av vikt att planområdet ansluts till den kommunala vägen på ett lättöversiktligt sätt med så få anslutningar som möjligt. Anslutningarna ska placeras så långt ifrån befintlig cirkulation som möjligt. Det finns en risk med oklara och många anslutningar att besökare blir osäkra på var man ska köra och därför blir stående på den kommunala vägen vilket därigenom skulle kunna leda till att köer sprids ner i den statliga cirkulationen. Trafikverket efterfrågar här ett resonemang och om möjligt en illustrationsskiss vilken redovisar hur kommunen tänkt placera ut de olika anslutningarna och parkeringsytorna.

Eventuella träd och andra siktskymmande föremål ska placeras så att kravet på fri sikt uppfylls i anslutningarna till allmän väg. Detaljplanen ligger intill en vägkorsning där Tidaholmsvägen ansluts till väg 1819 och väg 1789. På Tidaholmsvägen ska, från en punkt 5 meter in från väggkant, säkerhetsställas en fri sikt på 140 meter i båda riktningar. Inom denna triangel får det inte förekomma växtlighet eller andra föremål som överskrider en höjd om 0,6 meter. Krav på fri sikt enligt VGU ska framgå i plankartan.

Svar:

Trafikmängden som beräknas vara vid ett vårdcentrum inom planområdet och dess konsekvenser har kompletterats i planbeskrivningen under rubriken trafikmätning.

Utfart från parkeringen kommer att ske längst upp på Tidaholmsvägen 6, det för att sprida ut de utfarter som finns på Tidaholmsvägen. För att säkerställa detta ha utfartsförbud är tillagt i plankartan efter samrådet vilket innebär att det inte kommer vara möjligt att ha utfart närmre cirkulationsplatsen än vad det är idag.

Vattenfall

Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av detaljplan för Sjöryd 1:104 m.fl. och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har flera elanläggningar inom och i närheten av planområdet, se bifogad karta. Röd linje = 11 kV högspänningsmarkkabel, blå linje = 0,4 kV lågspänningsmarkkabel. Kablarnas läge i kartan är osäkert. För att få exakt placering av kablar så måste personal ut på plats som mäter in kablar så kallad ledningsanvisning, vilket beställs via: <https://www.ledningskollen.se/> .

På sida 22 i planbeskrivningen under rubrik El och fiber står det att befintliga kablar går inom u-området. Detta är inte säkert utan de kan ligga delvis utanför. Om parkering samt väg placeras på kablarna så måste kablarna skyddas med skyddsror. Alternativ att flytta kablar.

Det finns ett behov av ett E-område för ny transformatorstation i centrala delen av planområdet, se placering i bifogad plankarta. Vattenfall vill att arealen ska vara 10*10 meter.

Vattenfall vill inte ha någon byggnad närmare än 5 meter till transformatorstationen. Eftersom det är planlagt som Vård runt E-området så vill Vattenfall ha en bestämmelse att ingen byggnad är tillåten närmare än 5 meter till E-området. Alternativt att det placeras prick-mark runt E-området som hindrar byggnader närmare än 5 meter. Ett alternativ är E-området placeras på parkeringen men då krävs det ett säkerhetsavstånd på 2 meter till närmaste parkering.

Eftersom det finns behov att dra 11 kV kablar till E-området så behöver även Vattenfall nyttja u-området. Vattenfall har ett önskemål att det ska vara 4 meter brett (2 meter på varje sida om kabel) u-område. Detta på grund av att inga byggnader får placeras närmare än 2 meter till kabel, se riktlinjer nedan.

Vid schaktningsarbeten ska ledningsanvisning, beställas via <https://www.ledningskollen.se/> . Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020-82 00 00, kostnaden för utryckningen debiteras då beställaren.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören. Flytt/förändringar av anläggningar beställs via: Flytta anläggning offert | Vattenfall Eldistribution

Enligt Nät 2012 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar.

Svar:

Era synpunkter är noterade och har tagits i beaktning.

Alternativ placering har diskuterats mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och Vattenfall och kommit fram till en annan lämplig placering. Kommunen föreslår därför att placera nätstationen på fastigheten Sjöryd 1:246 mellan Sjöryd 1:422 och Sjöryd 1:97 och beskrivs ytterligare i planbeskrivningen under genomförandefrågor, el och fiber.

Fastighetsägare 3

1. Idag är det stora problem att köra ut med bil vid utfarten från Bullerbyns parkering, det blir inte bättre när det blir mer trafik. Det är mycket trafik på Tidaholmsvägen, infart till ICA och Frendo som gör trafiksituationen besvärlig.

2. Jag tycker inte det passar med en byggnad på 4 våningar i ett villaområde, vi kommer att få mindre sol, insyn och förmodligen störande ljud från ventilationen.

3. Besöksparkering gränsar till vår tomt, 0,5 meter från tomtgränsen har vi en "berså" där vi brukar sitta och njuta över en kopp kaffe. Miljön kommer att försämrats för oss när det är blir stor parkering vid vår tomtgräns.

Med tanke på ovanstående vill jag att det inte ska byggas en Vårdcentral vid Bullerbyn. Om det trots allt byggs en ny vårdcentral kommer ersättning begäras, miljöbalken kap. 32 paragraf 1 och NJA 1999 s.385.

Svar:

1. En trafikmätning genomfördes november 2021. Trafikmätning mätte upp trafiken till 3435 bilar ÅDT, med en hastighetsgräns på 40 km/h. Kommunen bedömer att ett vårdcentrum inte kommer öka trafikmängden på ett väsentligt sätt utifrån hur trafikmängden idag. Det går cirka 70 barn på förskolan Bullerbyn och den trafikmängd som en förskola genererar sker under intensiva perioder på morgonen och på eftermiddagen medan ett vårdcentrum fördelar sina besökare under dagen. Utifrån statistik om antal besökare/dag beräknas det vara 20–25 besök/ timmen.

Tekniska nämnden tog även ett beslut 2023-04-06 att göra åtgärder på Tidaholmsvägen för att förbättra trafiksituationen. Kommunen bedömer att dessa förändringar kommer att skapa en bättre trafiksituation på Tidaholmsvägen. Utifrån trafikåtgärderna samt den förväntade trafiken som tillkommer bedöms trafiksituationen god vid ett nytt vårdcentrum på platsen.

2. Planområdet ligger i centrala delarna av Mullsjö tätort med både villatomter och närhet till service och handel, därmed bedömer kommunen att det är lämpligt med ändamålet vårdcentrum inom detta område. Inom planområdet har prickmark lagts till för att minska insynen mot närliggande fastigheter

3. En parkering kommer att påverka närliggande fastigheter, därav har egenskapsbestämmelsen m₁ – Störningsskydd ska uppföras minst 1.5 meter från fastighet Sjöryd 1:21 lagts till i plankartan. P₂ har även lagts till inom marken som planeras för parkering som innebär att carport 1.5 meter från fastighetsgräns kan anläggas och som också kommer fungera som ett störningsskydd och minska olägenheter.

Räddningstjänsten

Insatstiden till planområdet understiger 10 minuter.

Avståndet mellan brandposter bör understiga 150 meter i enlighet med deloperativa handlingsprogrammet och gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 150 meter.

Räddningstjänsten konstaterar att riskavstånden mellan vårdcentrum och framförallt drivmedelsstationen är korta. Riskanalysen nämner inte att i MSB:s Handbok Hantering av brandfarliga gaser och vätskor (MSB, 2015) ska skyddsavstånd om 25 meter tillämpas vilket visserligen uppfylls.

Användningen av byggnaderna i planområdet behöver tydliggöras i riskanalysen. Det framgår idag att syftet med benämningen Vård väntas omfatta dagtidsbesökare för vårdcentral, familjecentral och folktandvård. Vård kan däremot även innefatta sängliggande personer eller personer som inte kan utrymma på egen hand vilket skapar annorlunda förutsättningar. Detta är ingångsvärde till riskanalysen vilket inte redovisats, bland annat eftersom samhällsriskerna endast hanterats kvalitativt. Räddningstjänsten anser att man därför bör begränsa med planbestämmelse till verksamhetsklass VK2A vilket innebär mindre samlingslokaler där besökarna kan utrymma på egen hand vilket vårdcentral, familjecentral och folktandvård innefattar.

Bland förslagen på åtgärder finns att fönsterpartier som vetter mot drivmedelsstationen på avstånd mellan 23-31 meter från lossningsplatsen ska utföras i minst EI30. I enlighet med Boverkets byggregler 5:533 innebär det att fönster endast får vara öppningsbara med verktyg, nyckel eller liknande, vilket kan bli begränsande för kommande verksamheter. Utrymningsvägar bör också finnas tillgängliga på motsatt sida till riskkällorna.

Räddningstjänsten saknar en bedömning om byggnaden kan placeras på ett alternativt sätt inom fastigheten, för att på så sätt öka skyddsavstånden.

Svar:

Era synpunkter är noterade. Skyddsavståndet från drivmedelstationen uppfylls med 31 meter som rekommenderas från den riskanalys som är gjord.

Användningsbestämmelsen vård i plankartan har förtydligats genom ett tillägg med vårdcentrum vilket innebär att lokalerna endast ska användas för dagtidsbesökare.

Utifrån olika intressen och avstånd från drivmedelstation, väg och närliggande fastigheter har kommunen bedömt det möjligt att placera vårdcentrumet inom planbestämmelsen D.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-08-03) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

RÄTTIGHETER

Lantmäteriet noterar att det finns befintliga officialrättigheter inom planområdet. Planen redovisar inte på ett tydligt sätt om dessa rättigheter ska bestå eller ersättas.

U-OMRÅDE

Endast u-område säkerställer inte ledningarna. Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar så kallade u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

Delar av planen som bör förbättras

HUVUDMANNASKAP

I planbeskrivningen under rubriken organisatoriska frågor anges att Region Jönköpings län har enskilt huvudmannaskap för planområdet. Planen innehåller ingen allmänplatsmark och bör därför inte redovisa något kring huvudmannaskap.

GENOMFÖRANDETID

Rubriken ovanför texten om genomförandetiden i plankartan ska vara med samma rubriknivå som till exempel rubriken Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.

Svar:

Yttrande gällande rättigheter och u-område har detta förtydligats i planbeskrivningen.

Kommunen instämmer gällande huvudmannaskap och har därmed ändrats i planbeskrivningen.

Gällande rubriken för genomförandetid har detta justerats.

Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt

11 kap. 10 § PBL

Förorenade områden

Vid ny detaljplan ska kommunen ta ställning till markens lämplighet för ändamålet oavsett pågående markanvändning eller befintlig detaljplan. I anslutning till föreslaget planområde (ca 20 – 500 m) finns ett flertal potentiellt förorenade områden; EBH-objekt 151210 Circle K med primär bransch drivmedelshandling, EBH-objekt 195543 F.d Mullsjö trikåfabrik med primär bransch textilindustri samt EBH-objekt 151173 Brannan AB och EBH-objekt 151174 Mullsjö Tvättcenter AB båda med primär bransch verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel.

Halogenerade lösningsmedel t.ex. klorerade lösningsmedel är föroreningar som oftast har ett komplicerat spridningsmönster och kan även spridas över långa avstånd. I flera fall har föroreningsplymer konstaterats upp till 1 km från ett källområde. De nämnda objekten ligger mellan 280 – 500 meter från planområdet. De vanligaste exponeringsvägarna i inomhusmiljö för klorerade lösningsmedel är via inomhusluft och dricksvatten.

Nämnda objekt och deras eventuella påverkan på planen är inte beskrivna i planhandlingarna. Det ska framgå av planen att riskerna för människors hälsa/säkerhet inom planområdet är utredda och att kommunen bedömt och tagit ställning till markens lämplighet för föreslagen användning. Innan planen kan antas behöver kommunen säkerställa att marken uppfyller kraven för mindre känslig markanvändning. Vid behov av eventuella åtgärder för att säkerställa markens lämplighet förordar Länsstyrelsen att dessa ska åtgärdas innan planen antas. Om föroreningen är av mindre karaktär samt väl utredd och avgränsad kan det även säkerställas genom planbestämmelser.

Råd enligt 2 kap. PBL

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen tagit fram ett underlag för att kunna bedöma områdets lämplighet kopplat till riskerna med närhet till drivmedelsstation och järnväg med farligt gods. Resultatet av framtagen riskutredning visar på att riskerna inom planområdet kopplat till farligt gods är acceptabla men om det finns ekonomiskt rimliga och genomförbara åtgärder för att reducera riskerna ytterligare så ska dessa vidtas. Avseende närhet till drivmedelsstation så bedöms riskerna vara acceptabla på ett avstånd om mer än 31 meter från lossningsplats utan att ytterligare åtgärder vidtas. För hela området rekommenderar riskutredningen centralstyrda friskluftsintag som placeras på tak eller sida bort från järnväg vilket regleras i detaljplanen.

Det är positivt att planen utformats med hänsyn till rekommendationerna i riskutredningen. Dock anger rekommendationerna att samtliga rimliga riskreducerande åtgärder bör vidtas inom 31 meter från lossningsplatsen vilket berör en liten del av planområdets västra del. Länsstyrelsens tolkning är att det område som ligger inom 31 meter från lossningsplatsen inte är lämpligt för stadigvarande vistelse vilket bör förtydligas i planen.

Eftersom planen reglerar att friskluftsintag inte ska vara vänt mot järnväggsgatan kan det kanske vara lämpligt att det också säkerställs att friskluftsintagen inte bör vara mot drivmedelsstationen. Planen kan med fördel kompletteras med information om brandsäkerhet, insattid och framkomlighet för räddningstjänstens fordon

Strandskydd

Plankartan bör kompletteras med en egenskapsgräns som visar inom vilket område som strandskyddet upphävs.

Buller

Kommunen kan med fördel förtydliga vad som avses med att ”vid anläggning av parkeringsplats bör bullerreducerade åtgärder ses över för att minska det buller som tillkommer.” Avses skyddsåtgärder för närliggande bostäder för att minska störningar bör dessa behov utredas och vid behov säkerställas/ges utrymme i planen.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen ser positivt på kommunens och Region Jönköpings läns ambition att placera ett vårdcentrum centralt i tätorten och uppmuntra besökare att ta sig dit med hållbara transportmedel. Det kan med fördel förtydligas hur förutsättningarna ser ut avseende närhet till busshållplatser, gång- och cykelvägnät samt järnvägsstation mm.

Ett genomförande av planen förutsätter att befintlig bebyggelse rivs och planhandlingarna skulle med fördel kunna beskriva motivet till detta tydligare. Att bevara och bygga om befintliga byggnader är ett sätt att hushålla med resurser jämfört med att riva och ge plats för nybyggnation. Många faktorer spelar in i valet kring om det är lämpligt att bevara eller bygga nytt men i planprocessen är det viktigt att frågan belyses och att konsekvenserna beskrivs utifrån alla aspekter. Planen bör även visa hur den tillkommande bebyggelsens utformning i fråga om volym, placering och byggnadshöjd bidrar till en god helhetsverkan.

Klimatanpassning, skyfall, dagvatten

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

I och med att detaljplanen syftar till att anlägga ett vårdcentrum som ytterligare hårdgör ytor i en tätbebyggd miljö vore det bra om kommunen beaktar värmeperspektivet och kompletterar

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.

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2010/lat-staden-gronska.pdf>

Länsstyrelsen ser positivt på kommunens utredning av risken för skyfall och delar kommunens uppfattning om att planområdet inte bedöms påverkas av negativa konsekvenser av framtida skyfall. Planhandlingarna konstaterar att ett genomförande av planen leder till mer hårdgjorda ytor vilket ökar belastningen på dagvattennätet. Även om kommunen i dagsläget bedömer att dagvattennätet har kapacitet för tillkommande dagvatten är lokalt omhändertagande av dagvatten alltid positivt, då det leder till en mer robust dagvattenhantering där man inte förlitar sig på endast en hanteringsmetod. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande är lämpligt att utreda i planprocessen då det kan vara svårt att få in i ett senare skede.

Gestaltning av bebyggelse

Planbeskrivningen skulle med fördel tydligare kunna beskriva vilka avvägningar som gjorts mellan behovet av ytor och byggnadshöjder i relation till den omgivningspåverkan som föreslagna byggrätt innebär. Planbeskrivningen anger att befintlig villabebyggelse kommer att påverkas av den nya byggnationen i form av skuggning och att detta beaktats och begränsats genom prickmark. Då planen medger en byggrätt med 18 meter totalhöjd i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Kan planhandlingarna med fördel kompletteras med en illustration av konsekvenserna av en fullt utbyggd plan.

Planen skulle med fördel även kunna utreda och beskriva alternativa utformningar av byggrätten för att se om det går att uppfylla behovet av byggrätt samtidigt som påverkan på intilliggande fastigheter skulle kunna bli mindre. Genom exempelvis en högre bebyggelse mot Tidaholmsvägen och lägre höjd mot befintliga bostäder skulle påverkan kunna minska. I tätbebyggda områden är det viktigt att hänsyn tas till omgivande bebyggelse och då kan viss reglering i planen vara nödvändig för att säkerställa att bebyggelsen blir lämplig. Det anges att cirka 670 kvadratmeter är prickmark för att möjliggöra för en mindre park eller lekplats. Med tanke på den påverkan som föreslagna byggnation kan få på omgivande bebyggelse kan det vara lämpligt att i planprocessen se över lämplig placering av park/lekplats. Park/lekplats kan vara lämplig att förlägga på fastighetens östra sida, både ur bullerhänseende och utifrån påverkan på intilliggande bebyggelse.

Det bör framgå av planhandlingarna att den tillfartsväg som används av två intilliggande fastigheter är säkerställd framöver då gatan ligger inom kvartersmark med vårdändamål.

Det saknas reglering av P, parkering, och även om beskrivningen anger att det avser markparkering bör plankartan förtydligas så att det tydligt framgår att det inte finns byggrätt för exempelvis garage/p-hus.

Trafikfrågor

Kommunen har bedömt att någon trafikutredning inte behövs då planförslaget inte bedöms påverka trafiksituationen väsentligt. Länsstyrelsens uppfattning är att planförslagets eventuella påverkan på framtida trafiksituation bör utredas och beskrivas så att det framgår att nuvarande trafiklösning kan hantera trafik till och från ett fullt utbyggt planområde. Beroende på trafikmängden på Tidaholmsvägen och trafiksituationen i närområdet kan planen behöva reglera exempelvis in- och utfarter.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Svar:

Gällande förorenad mark gjordes en markundersökning efter samrådet, 2023-01-09. Provtagningen visar att halterna av samtliga analyserade parametrar ligger väl under riktvärdena för MKM i alla samlingsprover. Läs mer i bilaga ”Översiktlig miljöteknisk markundersökning Bullerbytomten, Mullsjö” och även under rubriken utredningar och förorenad mark i planbeskrivningen.

Gällande störning från trafik inom planområdet har planbestämmelsen m_1 – Störningsskydd ska uppföras minst 1.5 meter från fastighet Sjöröd 1:21 för att minska störningar från närliggande fastighet. Planbestämmelsen P har även specificerat genom P_1 och P_2 , markparkering och markparkering och garage med en totalhöjd på 3 meter.

Gällande trafiksituationen tog Tekniska nämnden beslut 2023-04-09 att göra åtgärder för att förbättra trafiksituationen på Tidaholmsvägen. Läs under rubriker trafikmätning, trafik och bilaga ”Utredning korsning Tidaholmsvägen- Skaraborgsgatan”.

För att förbättra trafiksituationen är det även reglerat med utfartsförbud mot Järnväggsgatan och delar av Tidaholmsvägen.

Gällande synpunkter kring ”hälsa och säkerhet, risk för olyckor”, ”strandskydd”, ”koppling till miljömål”, ”klimatanpassning” samt ”tillfartsväg för grannfastigheter” har dessa tagits i beaktning och arbetats in i planen.

Fastighetsägare 4

- 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.

Svar:

Tekniska nämnden beslutade 2023-04-09 att göra åtgärder på Tidaholmsvägen för att förbättra trafiksituationen på Tidaholmsvägen och Skaraborgsgatan. Se bilaga för föreslagna åtgärderna 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 mellan 8 och 6 meter från fastighetsgräns mot närliggande fastigheter.

Kommunen bedömer att det kommer vara 20–25 besökare/ timmen som kommer att ske på västra sidan av planområdet. Detta bedöms inte påverka dagens bullernivåer. Utifrån detta bedömer kommunen att platsen fortfarande är lämplig för ett vårdcentrum.

Övriga synpunkter är noterade.

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningens synpunkter lämnas i samma ordning som planprogrammet är uppställt.

Syfte: Det är viktigt att vårdcentralen får permanenta och ändamålsenliga lokaler Om nu nybyggnation bedöms vara bästa lösningen är det viktigt att nya vårdcentralen utgör ett gott exempel på hållbart byggande Avseende materialval, tillvaratagande av solenergi, lokalt omhändertagande av dagvatten och så CO2 neutralt som möjligt. Detta bör också framgå redan i syftet !

Kvartersmark: Nuvarande skrivning är övergripande. Vi noterar att Laddstolpar anges som exempel under parkering – bra. Under parkering bör också anges att denna anläggs på ett sådant sätt att LOD kan tillämpas. (tex. Hålsten i stället för asfalt. I norra delen finns en dunge med bandade träd och en betydande förekomst av Natt och Dag. Även om vegetationen inte utgörs av sällsynta eller hotade arter bör ett område av befintlig vegetation sparas.

Prickmark: Den mark som avsatts som prickmark innehåller såväl torrbacke som vuxna träd. Det är välmotiverat att denna inte får bebyggas. Prickmarken kan med fördel anpassas bättre efter höjdkurvan. De vuxna träd (främst Oxel och björk) ska sparas och detta sa även anges i detaljplanekartan (endast den är ju juridiskt bindande).

Trafikutredning: Har inte utförts, vilket är märkligt då man får anta att transporter till och från vårdcentrum kommer att medföra ökad trafik i området med utfarten från Ljungkvists alldeles nära. Även vettiga anslutningar för cykel och gångtrafikanter skall anordnas. Vad vi kan se saknas även bullerutredning.

Mark och Vegetation. Även om hotade arter ej identifierats så hyser område inslag som är värdefulla bl.a. inom prickmarken. Vuxna träd har ett betydande värde såväl avseende luftkvalité, beskuggning, lokalklimat förutom det är de har för fåglar och insekter m.m.. Flera av dessa vuxna trär utgörs av Oxel vilka dessutom är ett bärande träd ! Det är oklart hur väl torrängspartiet inventerats Samt hur detta område skötts. Det finns exempel i tätorten på värdefulla torrbackar med backsmultron, tjärblomster, ölandssolvända m.m. Eventuella ingrepp i torrbacken bör minimeras.

Miljö kvalitetsnormer: Redovisade slutsatser bygger endast på antaganden. Med tanke på att buller situationen vid den s.k. kärleksudden föranledde bullervall och huvudelen av den trafiken passerar ”frendo rondellen” bör buller (och luftkvalité) kontrolleras genom mätningar

Dagvatten: Det måste vara möjligt att tillämpa en LOD lösning för tak och dagvatten. Huruvida t.ex. sedumtak är sådant som förskrivs i en detaljplan vet vi inte.

Frågor som ej regleras i detaljplan:

Naturskyddsföreningen understryker vikten av ett hållbart byggande även innefattande den rivningsprocess som kommer att föregå vårdcentrums uppförande. Vid rivning skall återanvändning av material prioriteras före återvinning!

Svar:

Synpunkten om hållbart byggande är inget som regleras i detaljplanen däremot beskrivs vikten av hållbart byggande i miljömålen i planbeskrivningen samt att regionen har ett hållbarhetsprogram som de arbetar utefter.

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.

En trafikmätning genomfördes november 2021. Trafikmätning mätte upp trafiken till 3435 bilar ÅDT, med en hastighetsgräns på 40 km/h. Kommunen bedömer att ett vårdcentrum inte kommer öka trafikmängden på ett väsentligt sätt utifrån hur trafikmängden idag. Det går cirka 70 barn på förskolan Bullerbyn och den trafikmängd som en förskola genererar sker under intensiva perioder på morgonen och på eftermiddagen medan ett vårdcentrum fördelar sina besökare under dagen. Utifrån statistik om antal besökare/dag beräknas det vara 20–25 besök/ timmen.

Tekniska nämnden tog även ett beslut 2023-04-06 att göra åtgärder på Tidaholmsvägen för att förbättra trafiksituationen. Kommunen bedömer att dessa förändringar kommer att skapa en bättre trafiksituation på Tidaholmsvägen. Utifrån de trafikåtgärder som ska genomföras samt den förväntade trafiken som tillkommer bedöms trafiksituationen god vid ett nytt vårdcentrum på platsen.

Luftkvaliteten mäts i Mullsjö årligen och överskrider inte luftkvalitetsnormen. När det gäller bullernivåer finns det inga riktvärden för vårdcentrum/kontor samt att den ökade trafiken är minimal från nuläget bedöms att en bullerutredning inte krävs för detaljplanen. Med tanke på att området ligger i ett centralt läge med mycket trafik på Tidaholmsvägen har planbestämmelse om störningsskydd lagts till på parkeringen mot grannfastigheten.

När det gäller dagvatten är det möjligt att tillämpa LOD. I de nyttjanderättsavtal som finns mellan kommunen och Regionen står det att Regionen ska ta hand om dagvattnet genom lokalt omhändertagande.

Ofelia Singfjord
Planarkitekt