

Antagandehandling

Standardförfarande

Dnr BN: 2018/2190, Dnr KS: 2019/1081

Antagande: 2025-09-23

Laga kraft: 2025-10-21



Planbeskrivning Detaljplan för Gunnarsbo 1:182

MULLSJÖ TÄTORT, MULLSJÖ KOMMUN
JÖNKÖPINGS LÄN

Sammanfattning

Planområdet omfattar fastigheten Gunnarsbo 1:182, är 4 590 kvadratmeter stort och ägs av det kommunala bostadsbolaget Mullsjö bostäder AB. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten Gunnarsbo 1:182 i Mullsjö tätort genom förtätning.

Planområdet är beläget i ett centralt läge med närhet till service i form av exempelvis restauranger, apotek, livsmedelsbutik och bibliotek, samt allmänna kommunikationer i form av järnvägsstation och busshållplats. Det finns ett behov av fler centralt belägna bostäder i Mullsjö tätort så att fler kommuninvånare kan få en ökad tillgång till service och goda kommunikationer. Att möjliggöra en ökad byggrätt inom planområdet skulle innebära att fler centralt belägna bostäder kan uppföras inom Mullsjö tätort, vilket bidrar till en bättre hushållning med de centrala markresurserna inom kommunen. En ökad byggrätt innebär även att en högre bebyggelse inom planområdet tillåts, vilket kommer påverka stadsbilden och omgivningen. För att anpassa planförslaget till omgivningen har bestämmelser om högsta nockhöjd, största exploateringsgrad och placeringsbestämmelser reglerats i detaljplanen.

Planförslaget bygger på det kommunala bostadsbolaget Mullsjö Bostäder AB:s förslag om att möjliggöra bostäder för äldre personer inom planområdet. Bostäder för äldre personer kan exempelvis utformas som seniorbostäder eller trygghetsbostäder. På uppdrag av Mullsjö Bostäder AB har arkitektbolaget Studio Ekberg AB tagit fram ett gestaltungs-förslag för bostäder för äldre personer inom planområdet. Majoriteten av de illustrationer och utredningar som presenteras i planförslaget är framtagna utifrån de projekteringar och gestaltungs-förslag som Studio Ekberg AB har arbetat fram.

Politiskt beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2019-04-10 att ge samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att påbörja detaljplan för bostäder på fastigheten Gunnarsbo 1:182 med flera på Krons väg i Mullsjö, att parkeringsplatser ska beaktas; antalet offentliga parkeringsplatser ska vara minst lika många som idag.

Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning

Vid upprättande av detaljplan ska kommunen undersöka om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i enlighet med 6 kap. 5 § miljöbalken. Om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning upprättas. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Läs mer i bilagan ”Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning”.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar/utredningar

- Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning
- Markteknisk undersökningsrapport, MUR
- Projekterings PM 1 Geoteknik
- Utlåtande på befintliga träd
- Solstudie Gunnarsbo 1:182 m.fl. – Mullsjö (kompletterad)
- SR4-mätning (Krons väg)
- Trafikmätningar Mullsjö kommun september 2024 (Gunnarsbovägen och Skolgatan)
- Grundkarta

Planförfarande

Detaljplanen ”Detaljplan för Gunnarsbo 1:182” 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 byggnadsstorlek, byggnadshöjd eller avstånd mellan byggnader och tomtgräns. I planbeskrivningen ska planens syfte, förutsättningar, konsekvenser och hur planen ska genomföras redovisas. Skälen till planens utformning och de bestämmelser som finns i plankartan ska även motiveras och 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 kommunstyrelsen 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.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Mullsjö kommun, Box 47, 565 21 Mullsjö eller via e-post till planobygg@mullsjoe.se. De synpunkter som inkommer sammanställs och kommenteras av kommunen i en samrådsredogörelse som offentliggörs i samband med granskningshandlingarna. 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 granskningstiden och skickas till Mullsjö kommun, Box 47, 565 21 Mullsjö eller via e-post till planobygg@mullsjoe.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
Bakgrund.....	6
Detaljplanens omfattning och lokalisering.....	8
Genomförandetid	9
Allmän plats	9
Kvartersmark.....	9
Motivering av detaljplanens reglering	10
Motiv till reglering.....	10
Planeringsunderlag	13
Kommunala planeringsunderlag.....	13
Översiktsplan.....	14
Riktlinjer för bostadsförsörjning	15
Utredningar.....	15
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	19
Mark och vatten	19
Geotekniska förhållanden.....	20
Hydrologiska förhållanden	20
Kulturvärden	21
Miljökvalitetsnormer	22
Miljö	23
Hälsa och säkerhet.....	24
Fysisk miljö	27
Social hållbarhet	29
Service.....	30
Trafik	30
Genomförandefrågor.....	32
Mark- och utrymmesförvärv	32
Tekniska frågor.....	33
Ekonomiska frågor	34
Organisatoriska frågor.....	34
Medverkande tjänstepersoner.....	34

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten Gunnarsbo 1:182 i Mullsjö tätort genom förtätning. Genom att möjliggöra en utökad byggrätt för bostäder på fastigheten kan fler centrala bostäder uppföras i Mullsjö tätort. Bostäderna kan med fördel utvecklas till bostäder för äldre personer för att bidra till målet i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning om att ”planera för en variation av hustyper, upplåtelseformer och prisbilder, vilket möjliggör för hushåll att flytta till en bostad som passar deras behov”.

Genom att möjliggöra en ökad byggrätt tillåts en högre bebyggelse inom planområdet vilket kommer påverka stadsbilden och omgivningen. För att anpassa planförslaget till omgivningen har bestämmelser om högsta nockhöjd, största exploateringsgrad och placeringsbestämmelser reglerats i detaljplanen.

Beskrivning av detaljplanen

Bakgrund

Planförslaget bygger på det kommunala bostadsbolaget Mullsjö Bostäder AB:s förslag om att möjliggöra bostäder för äldre personer inom planområdet. Bostäder för äldre personer kan exempelvis utformas som seniorbostäder eller trygghetsbostäder. Enligt Boverket är seniorbostäder helt vanliga bostäder inom det ordinarie bostadsbeståndet som är avsedda för personer över en viss ålder. Tanken är att seniorbostäderna ska vara utformade efter äldres behov av tillgänglighet, trygghet och med större möjlighet till gemenskap. Skillnaden mellan seniorbostäder och trygghetsbostäder är främst att trygghetsbostäder har större krav gällande gemensamhetsutrymmen och särskild personal. Trygghetsbostäder är enligt Boverket en boendeform som har tillkommit för att ge äldre tillgång till större gemenskap och mer trygghet. Det är en så kallad mellanboendeform som överbryggat glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnsvård (SÄBO).

På uppdrag av Mullsjö Bostäder AB har arkitektbolaget Studio Ekberg AB tagit fram ett gestaltungsförslag för bostäder för äldre personer inom planområdet. Majoriteten av de illustrationer och utredningar som presenteras i planförslaget är framtagna utifrån de projekteringar och gestaltungsförslag som Studio Ekberg AB har arbetat fram. För att skapa en robust detaljplan som klarar förändrade förutsättningar och håller över tid har dock detaljplanen reglerats så att den inte endast kan byggas med den byggnad som har tagits fram i gestaltungsförslaget.



Figur 1. Illustrationsbild över möjlig exploatering och lokalisering inom planområdet enligt gestaltungsförslaget.



Figur 2. Illustrationsbild från söder över möjlig bostadsbyggnationen inom planområdet enligt gestaltungsförslaget.



Figur 3. Illustrationsbild från öster över möjlig bostadsbyggnationen inom planområdet enligt gestaltungsförslaget.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet omfattar fastigheten Gunnarsbo 1:182, är 4 590 kvadratmeter stort och ägs av det kommunala bostadsbolaget Mullsjö bostäder AB. Planområdet angränsar till Krons väg i väster, Gunnarsbovägen i öster, parkeringsplatser och parkmark i söder och bostäder i norr. Den omgivande bebyggelsen är blandad och består av villabebyggelse från sent 1800-tal till sent 1900-tal i norr, ett flerfamiljshus från 1950-talet med putsade fasader blandat med äldre trävillor i väster och ytterligare två flerfamiljshus med putsade fasader i öster. I söder finns en parkeringsplats, ett handels- och bostadshus med fasader i tegel och en större trävilla från andra halvan av 1800-talet. Bebyggelsen inom området varierar både vad det gäller ålder, stil, material, användning och skala.

Planområdet är beläget i ett centralt läge i Mullsjö tätort med närhet till service i form av exempelvis restauranger, apotek, livsmedelsbutik och bibliotek, samt allmänna kommunikationer i form av järnvägsstation och busshållplats. Det finns ett behov av fler centralt belägna bostäder i Mullsjö tätort så att fler kommuninvånare kan få en ökad tillgång till service och goda kommunikationer. Att möjliggöra en ökad byggrätt inom planområdet skulle innebära att fler centralt belägna bostäder kan uppföras inom Mullsjö tätort, vilket bidrar till en bättre hushållning med de centrala markresurserna inom kommunen.

Genomförandetid

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

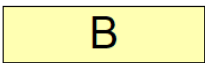
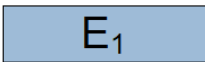
Genomförandetiden är en garanti för fastighetsägarna inom planområdet som gör att detaljplanen inte ändras, ersätts eller upphävs under den angivna tiden. Om planen behöver ändras, ersättas eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada som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

Allmän plats

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark. Detta innebär att kommunen inte är huvudman för någon mark inom planområdet och att funktioner som exempelvis gata uppförs och sköts av fastighetsägaren.

Kvartersmark

Inom den föreslagna detaljplanen regleras kvartersmark med bestämmelsen B – bostäder och E₁ – transformatorstation:

Användning		Kvadratmeter	Typ
 B	Bostäder	4526	Kvartersmark
 E ₁	Transformatorstation	64	Kvartersmark

B – Bostäder

Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Inom användningen Bostäder går det att uppföra olika typer av byggnader som till exempel en- och tvåbostadshus och flerbostadshus. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag.

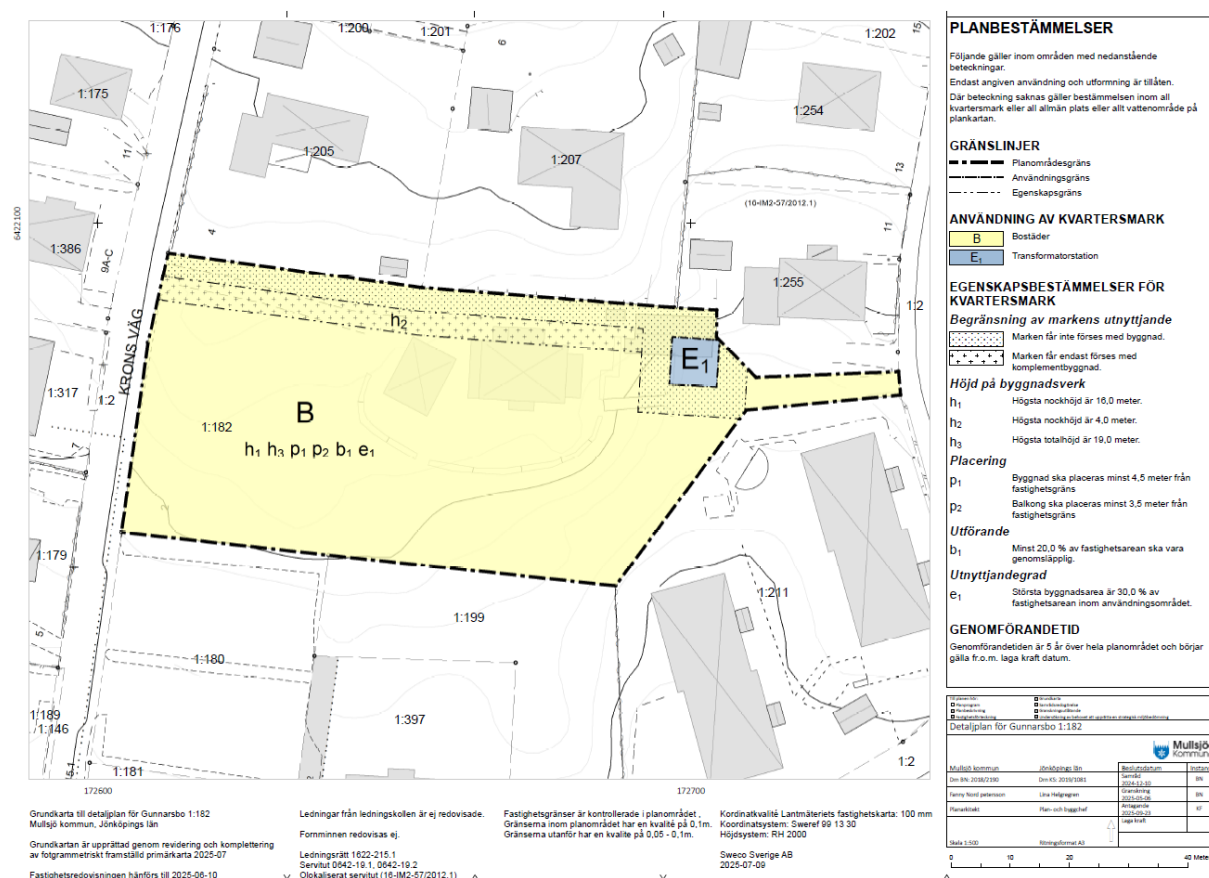
I detta planförslag avser användningen Bostäder alla former av bostäder.

E₁ – Transformatorstation

Användningen Tekniska anläggningar kan användas för områden för både offentliga och privata anläggningar. Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar. Om ett område ska ha en särskild funktion som kommer att dominera användningen, få stor betydelse för områdets utformning eller innebära en betydande omgivningspåverkan så kan användningen preciseras. En precisering innebär att enbart det som anges i preciseringen är tillåtet.

I detta planförslag har användningen Teknisk anläggning preciserats till Transformatorstation.

Motivering av detaljplanens reglering



Motiv till reglering

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

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Mark som regleras med prickmark får inte förses med byggnad.

Motiv: I denna detaljplan reglerar prickmarken att marken inte får förses med byggnad inom 4 meter från den norra planområdesgränsen samt inom 5 meter från området som regleras med användningen E₁ – Transformatorstation. Prickmarken om 4 meter syftar till att reglera avståndet mellan byggnader inom planområdet och den befintliga bebyggelsen som angränsar till planområdet i norr. Detta bidrar till att skapa ett hänsynsavstånd till den befintliga bebyggelsen i området som säkerställer integritet, solljus och utblickar. Prickmarken om 5 meter syftar till att säkerställa ett säkerhetsavstånd från transformatorstationen.

Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad

Mark som regleras med korsmark får endast förses med komplementbyggnad.

Motiv: I denna detaljplan reglerar korsmarken att marken endast får förses med komplementbyggnad inom 4 meter från prickmarken i den norra delen av planområdet. Korsmarken syftar till att reglera avståndet mellan huvudbyggnader inom planområdet och den befintliga bebyggelsen som angränsar till planområdet i norr. Detta bidrar till att skapa ett hänsynsavstånd till den befintliga bebyggelsen i området som säkerställer integritet, solljus och utblickar.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är 16 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 yttertakets högsta del. Uppstickande delar ovanför konstruktionen som exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

Motiv: Den föreslagna högsta nockhöjden om 16 meter möjliggör en högre byggnation inom planområdet, vilket bidrar till en förtätning av Mullsjö tätort och att fler centrumnära bostäder kan uppföras. Bestämmelsen om högsta nockhöjd kan exempelvis möjliggöra bebyggelse i tre våningar med inredd vindsvåning i enlighet med gestaltungsförslaget. Detaljplanens höjdbestämmelser reglerar, tillsammans med bestämmelsen ”e₁ – Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet”, den maximala bygggrätten inom planområdet. Dessa bestämmelser syftar till att säkerställa att bebyggelsen inom planområdet får en rimlig volym i förhållande till omgivande bebyggelsen. Den föreslagna nockhöjden om 16 meter bedöms lämplig för att både möjliggöra en ökad bygg rätt och samtidigt ta hänsyn till stadsbilden och den omgivande bebyggelsens behov av integritet, solljus och utblickar.

h₂ – Högsta nockhöjd är 4 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 yttertakets högsta del. Uppstickande delar ovanför konstruktionen som exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

Motiv: Den föreslagna högsta nockhöjden om 4 meter reglerar komplementbyggnaders maximala höjd inom korsmarken. Bestämmelsen om högsta nockhöjd kan exempelvis möjliggöra komplementbyggnader i 1 våning. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att möjliga komplementbyggnaders påverkan på angränsande bebyggelse norr om planområdet begränsas.

h₃ – Högsta totalhöjd är 19 meter

Högsta totalhöjd reglerar höjden på ett byggnadsverk inklusive uppstickande delar ovanför konstruktionen. Totalhöjden beräknas genom avståndet mellan markens medelnivå vid

byggnadsverket till högsta punkten på byggnadsverket. Här inkluderas till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt.

Motiv: Den föreslagna högsta totalhöjden om 19 meter reglerar byggnadsverks maximala höjd inklusive uppstickande delar ovanför konstruktionen. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att inga uppstickande delar ovanför konstruktionen kan komma att påverka kommunikationssystem.

Placering

p₁ – Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från 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: Bestämmelsen reglerar avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns där detaljplanen inte regleras med prickmark eller korsmark. Bestämmelsen bidrar till att byggnader placeras på ett lämpligt sätt enligt PBL 2kap. 6§. Detta innebär exempelvis att bestämmelsen bidrar till att säkerställa brandskydd mellan fastigheter och att ett avstånd hålls mot gatan som följer omgivande stadsbild.

p₂ – Balkong ska placeras minst 3,5 meter från 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: Bestämmelsen reglerar avstånd mellan balkong och fastighetsgräns där detaljplanen inte regleras med prickmark eller korsmark. Syftet med bestämmelsen är att tillåta balkonger närmare fastighetsgräns än 4,5 meter, vilket regleras i bestämmelsen ”p₁ – Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns”. Detta eftersom avståndet 3,5 meter bedöms tillräckligt för att balkonger ska placeras på ett lämpligt sätt enligt PBL 2kap. 6§.

Utförande

b₁ – Minst 20 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Bestämmelser om utförande används för att reglera byggnadsteknik och markens genomsläpplighet.

Motiv: Bestämmelsen reglerar att minst 20 procent av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att viss genomsläpplig yta bibehålls inom planområdet för att trygga ekosystemtjänster och bevara grönsstruktur. Bestämmelsen krävs för att säkerställa

en god bebyggd miljö i Mullsjö tätorts centrum som inte riskerar att påverkas negativt vid ett framtida förändrat klimat.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar bebyggandets största eller minsta omfattning.

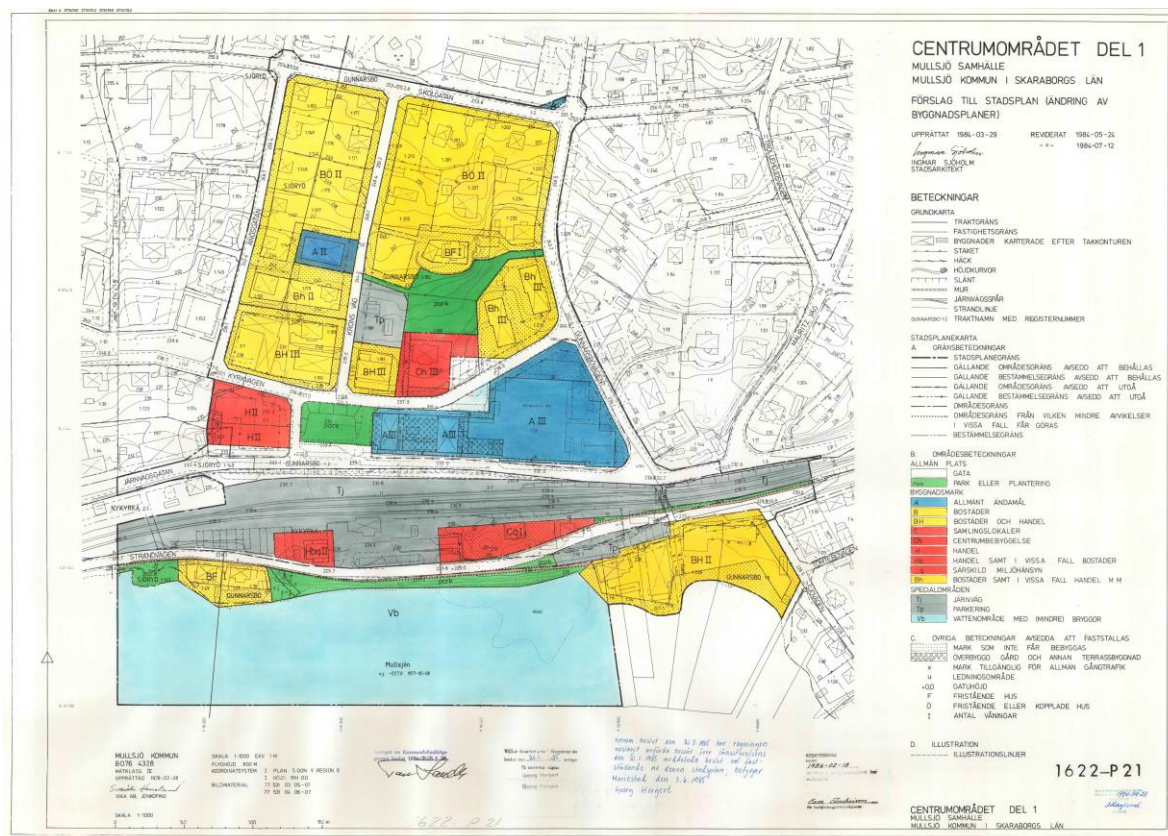
Motiv: Den största tillåtna byggnadsarean föreslås vara 30 procent av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelsens syfte är att säkerställa att det inte blir en för hög exploateringsgrad på fastigheten. Detaljplanens bestämmelse om utnyttjandegrad reglerar, tillsammans med höjdbestämmelserna ”h₁ – Högsta nockhöjd är 16 meter” och ”h₂ – Högsta nockhöjd är 4 meter”, den maximala bygggrätten inom planområdet. Dessa bestämmelser syftar till att säkerställa att bebyggelsen inom planområdet får en rimlig volym i förhållande till omgivande bebyggelsen.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Gällande detaljplaner

Det förslagna planområdet berör den gällande stadsplanen ”Centrumområdet del 1, Mullsjö samhälle” (akt 1622-P21) som vann laga kraft 1985-01-21. Fastigheten Gunnarsbo 1:182 är i stadsplanen reglerad med användningsbestämmelserna ”B - Bostäder” och ”Park – Park eller plantering” samt egenskapsbestämmelser som medger att bostäder inom området ska uppföras som fristående hus i en våning. Stora delar av fastighetsytan är även reglerad med prickmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas. Delar av stadsplanen ”Centrumområdet del 1, Mullsjö samhälle” upphävs till följd av att den detaljplan som föreslås i denna planhandling vinner laga kraft. Detta innebär att om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet. Genomförandetiden för stadsplanen har gått ut, vilket betyder att berörda fastighetsägare inte är berättigade ersättning vid upprättandet av en ny detaljplan.



Figur 4. Stadsplan "Centrumområdet del 1, Mullsjö samhälle".

Grundkarta

Grundkartan för planområdet är upprättad av Metria AB och är inmätt samt upprättad i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter. Grundkartan uppdaterades av Sweco Sverige AB den 9 juli 2025.

Översiktsplan

I Mullsjö kommuns översiktsplan från 2017 är planområdet utpekad som tätortsutveckling. Översiktsplanen från 2017 ger även stöd för den föreslagna byggnationen inom planområdet genom att den:

- Tar sikte på ökat antal invånare till ca 9 500 personer.
- Anger förtätning som positivt ur ett socialt och ekologiskt perspektiv.
- Ställer höga krav på närhet till befintlig service och kommunikationer.
- Pekar ut en brist på centralt belägna lägenheter i olika former.

Mullsjö kommun arbetar med att ta fram en ny översiktsplan som sträcker sig fram till 2035. Den nya översiktsplanen planeras antas hösten 2025 och i den nya mark- och vattenanvändningskartan är planområdet föreslaget som "bostadsbebyggelse, ändrad användning". Detaljplaneförslaget bedöms därför både följa den gällande översiktsplanens och den kommande översiktsplanens intentioner.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Mullsjö kommuns bostadsförsörjningsprogram innehåller riktlinjer för hur kommunen ska utvecklas med nya bostäder i framtiden. I programmet finns ett antal mål och åtgärder som Mullsjö kommun ska sträva efter för att skapa utveckling och tillväxt. Dessa är:

- Planera för en variation av hustyper, upplåtelseformer och prisbilder, vilket möjliggör för hushåll att flytta till en bostad som passar deras behov.
- En god planberedskap.
- Skapa och uppnå en positiv bostadsutveckling i alla kommundelar.
- Bygg tätare och i redan i anspråkstagna lägen och i service- och kollektivtrafikhärlägen.
- För att även i framtiden kunna påverka bostadssituationen behöver kommunen köpa mer mark i tätorterna.

Planförslaget bedöms främst bidra till att möjliggöra målen i bostadsförsörjningsprogrammet genom att bidra till en ökad variation av hustyper i Mullsjö tätort, vilket kan skapa flyttkedjor, samt genom att utveckling sker i ett redan bebyggt område med god tillgång till service och kollektivtrafik.

Utredningar

Översiktlig miljöteknisk undersökning

En översiktlig miljöteknisk undersökning utfördes inom planområdet av Vatten och Samhällsteknik AB den 24 oktober 2024. Syftet med undersökningen var att utreda om det fanns föroreningar i jord, grundvatten och markluft (porgas). Detta eftersom det tidigare har legat en kemtvätt cirka 70 meter sydväst om planområdet. Den före detta kemtvätsfastigheten har riskklass 2 (stor risk) på grund av användandet av halogenerade lösningsmedel. Spridning av lösningsmedel i mark och grundvatten upp mot fastigheten Gunnarsbo 1:182 bedömdes inför undersökningen som mindre trolig, men behövde ändå utredas för att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål.

Undersökningen utfördes genom provtagning i totalt 11 punkter och bestod av följande:

- Provtagning av jord och bedömning av jordlagerföljder i 6 punkter.
- Installation av grundvattenrör och provtagning av grundvatten i 3 punkter.
- Provtagning av porgas i 2 punkter.

I undersökningens sammanfattning framkommer det att:

Föroreningssituationen i jorden:

Sammantaget har den miljötekniska undersökningen för Gunnarsbo 1:182 visat att endast ett ämne (PAH-H) i en provpunkt har rapporterats i en halt över KM-riktvärdet. De föroreningshalter som påvisats avseende jord bedöms inte utgöra hinder för den fortsatta detaljplaneprocessen då miljö- och hälsoriskerna bedöms vara små. Den uppmätta halten bedöms som mindre allvarlig, men för att säkerställa förhållandena i närområdet rekommenderas att det i samband med byggnation och schaktarbete görs kontrollprovtagning i den punkt som har visat

en halt över KM-riktvärdet och att eventuellt förorenade massor tas om hand och körs till godkänd mottagningsanläggning.

Föroreningssituationen i grundvattnet:

Generellt visar undersökningen på låga föroreningshalter för grundvatten, men med svagt förhöjda halter över Sveriges geologiska undersöknings (SGU) riktvärde eller tröskelvärde avseende nickel i en punkt och PAH-H i en annan punkt. SGU:s riktvärden eller tröskelvärden för grundvatten gäller dock för grundvattenförekomster och beaktar användning av grundvattnet för dricksvattenförsörjning vilket inte är aktuellt för grundvatten inom fastigheten. Inga halter av klorerade ämnen har återfunnits i grundvattnet och någon påverkan från eventuell förorening av dessa ämnen vid den närliggande före detta kemitvätten kan därmed inte ses på grundvattnet inom Gunnarsbo 1:182.

Föroreningssituationen i porgas:

Inga halter av klorerade ämnen har kunnat påvisas i porluften i den översiktliga undersökningen, vilket förstärker bedömningen att eventuell förorening av dessa ämnen vid den närliggande före detta kemitvätten inte sprids eller har spridits till fastigheten Gunnarsbo 1:182.

Se bilaga "Översiktlig miljöteknisk markundersökning" för att ta del av hela den miljötekniska undersökningen.

Markteknisk undersökningsrapport, MUR och projekterings PM 1 Geoteknik

En markteknisk undersökning har utförts inom planområdet av Gunnar Karlsson Bygg- och geokonstruktioner AB. Undersökningen resulterade i en markteknisk undersökningsrapport och ett projekterings PM som sammanställdes den 30 september 2024. Syftet med undersökningen var att kontrollera jordens geotekniska egenskaper för grundläggning av ett nytt flerbostadshus med souterrängkonstruktion. Undersökningen utfördes genom bland annat 15 provtagningspunkter och resultatet visar följande förhållanden för marken:

Geoteknisk undersökning:

Under undersökningen genomfördes sonderingar och skruvprovtagningar i 8 punkter som visade att jorden består, från markytan räknat, av humusskikt och inom vissa delar fyllning ovan sandmorän som vilar på berg. Humusskiktet består av vegetation och Mulljord. Mäktigheten i provtagningspunkterna är mellan 0,2 och 0,65 meter.

Fyllningar har påträffats i södra delen av undersökt område. Fyllningarna består av silt, sand och mulljord. Mäktigheten i provtagningspunkterna ligger mellan 0,4 och 1,1 meter. Jordens relativa fasthet i fyllningen är låg. Under humusskikt och fyllningar består jorden av naturligt lagrad grusig sandmorän. Hejarsonderingarna visar 20 á 30 sl/0,2m eller mer och jordens relativa fasthet är hög eller mycket hög.

Jb2 sonderingarna har stoppat mot block eller berg på djup mellan 2,6 och 4,5 meter under markytan. Vid en punkt avbröts Jb2 sonderingen utan något definitivt stopp på 4,9 meters djup.

Hydrogeologisk undersökning:

Pejling av grundvattennivån utfördes i 4 öppna grundvattenrör den 27 september 2024, 15 dagar efter installationen av grundvattenrören. Vattennivån låg då mellan 2,35 och 4,00 meter under markytan motsvarande nivåer mellan +244,77 och +242,94. Pejlingen utfördes under en period med normala grundvattennivåer för årstiden men låga jämfört med alla förekommande nivåer.

Markmiljöteknisk undersökning:

Markradonmätningen gjordes i 3 punkter, varav 2 punkter mättes upp till 9 kBq/m³ och 1 punkt mättes upp till 10 kBq/m³.

Se bilagorna ”Markteknisk undersökningsrapport, MUR” och ”Projekterings PM 1 Geoteknik” för att ta del av hela den marktekniska undersökningen.

Solstudie Gunnarsbo 1:182 m.fl. – Mullsjö (kompletterad)

En solstudie har utförts av Studion Ekberg AB för att utreda hur befintlig kringliggande bebyggelse skulle kunna påverkas av att fastigheten Gunnarsbo 1:182 exploateras med bostadsbebyggelse. Solstudien har utgått från det gestaltningsförslag som Studio Ekberg AB har tagit fram, där huvudbyggnaden har en höjd strax under detaljplanens föreslagna maximala nockhöjd om 16 meter. Gestaltningen utgår från befintliga markförhållanden. I gestaltningsförslaget har även huvudbyggnaden ritats ut så att den inte berör den föreslagna prickmarken och korsmarken i norra delen av planområdet, vilket bidrar till att minska möjlig skuggning av fastigheterna norr om planområdet.

Solstudien visar möjligt påverkansområde som skuggas under sommarsolstånd, vårdagjämning och höstdagjämning samt vintersolstånd under klockslagen 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00.

Eftersom solen går upp i öst och ner i väst är det bebyggelsen norr om planområdet som har störst risk att skuggas av möjlig ny bebyggelse inom planområdet. Resultatet av studien visar att fastigheterna i norr endast påverkas marginellt under vårdagjämning och höstdagjämning samt inte påverkas alls under sommarsolstånd. Vidare under vintersolståndet skuggas fastigheterna norr om planområdet vid klockan 12:00 av den föreslagna bebyggelsen.

Solstudien redovisar även en nulägesbild för att tydliggöra den förväntade förändringen som den nya byggnationen bedöms bidra till. Utifrån nulägesbilden är det tydligt att det främst är under vintersolståndet som fastigheterna norr om planområdet kommer få en ökad skuggning. Detta eftersom solen enligt solstudien skimrar igenom lövverken. Eftersom solstudien inte tar hänsyn till olika trädsorters täthet och utseende under olika årstider, utan endast redovisar ett typ av medelvärde för genomsläpplighet, går det även anta att solen skimrar igenom mer under vintersolståndet än vad solstudien redovisar.

Se bilaga ”Solstudie Gunnarsbo 1:182 m.fl. – Mullsjö (kompletterad)” för att ta del av hela solstudien.

Utlåtande på Befintliga träd

En inventering av befintliga träd utfördes den 13 mars 2024 på fastigheten Gunnarsbo 1:182 av John Tizzard Trädgårdsarkitekt. Syfte var att utreda om de träd som år 2009 pekades ut i länsstyrelsens trädinventering fortsatt anses vara skyddsvärda.

Under inventeringen undersöktes åtta träd, där de flesta var lönnar och almar. De flesta träden hade skötts dåligt och med en bristfällig beskärning, vilket har lett till att träden är ojämna och fula med många döda och döende grenar. Det fanns även flera träd med tecken på askskottsjuka och almsjuka. I utredningen görs bedömningen att alla träd är i så dåligt skick att rekommendationen är att ta ner träden och plantera nya träd som är mer lämpade för området och dess framtida användning.

Se bilaga ”Utlåtande på Befintliga träd” för att ta del av hela utredningen.

SR4-mätning (Krons väg)

En SR4-mätning utfördes på Krons väg av Säker trafik i Jönköpings län mellan den 11 och 18 november 2024. Mätningen gjordes i en punkt och mätutrustningen var placerad på en belysningsstolpe i höjd med Krons väg 9. Skyltad hastighet på platsen är 40 km/h och utrustningen mätte trafik i bägge riktningar.

Det registrerades totalt 1075 fordon vid mätpunkten under mätperioden, varav 80 procent var personbilar. Genomsnittshastigheten söderut var 16 km/h och genomsnittshastigheten norrut var 22 km/h. Mätningen registrerade flest bilar under tiderna 18:00, 15:20 och 10:30.

Årsdygnstrafiken (ÅDT) är beräknad till 156 fordon.

Se bilaga ”SR4-mätning (Krons väg)” för att ta del av hela trafikmätningen.

Trafikmätningar Mullsjö kommun september 2024 (Gunnarsbovägen och Skolgatan)

En trafikmätning utfördes av NTF Jönköpings län mellan den 4 och 11 september 2024. Mätningen gjordes på en punkt vid Gunnarsbovägen 34 för att mäta trafiken på Gunnarsbovägen och på en punkt vid Skolgatan 8 för att mäta trafiken på Skolgatan. Skyltad hastighet är 40 km/h på båda vägarna och utrustningen mätte trafik i bägge riktningar.

Det registrerades totalt 1943 fordon vid mätpunkten på Skolgatan under mätperioden, varav 97 procent var personbilar. Genomsnittshastigheten på vägen var 22 km/h och mätningen registrerade flest bilar under morgonen mellan 07:00 – 09:00 och klockan 16:30 på eftermiddagen. Årsdygnstrafiken (ÅDT) är beräknad till 308 fordon.

Det registrerades totalt 4352 fordon vid mätpunkten på Gunnarsbovägen under mätperioden, varav 90 procent var personbilar. Genomsnittshastigheten på vägen var 26 km/h och mätningen registrerade flest bilar under morgonen mellan 07:00 – 09:00. Årsdygnstrafiken (ÅDT) är beräknad till 642 fordon.

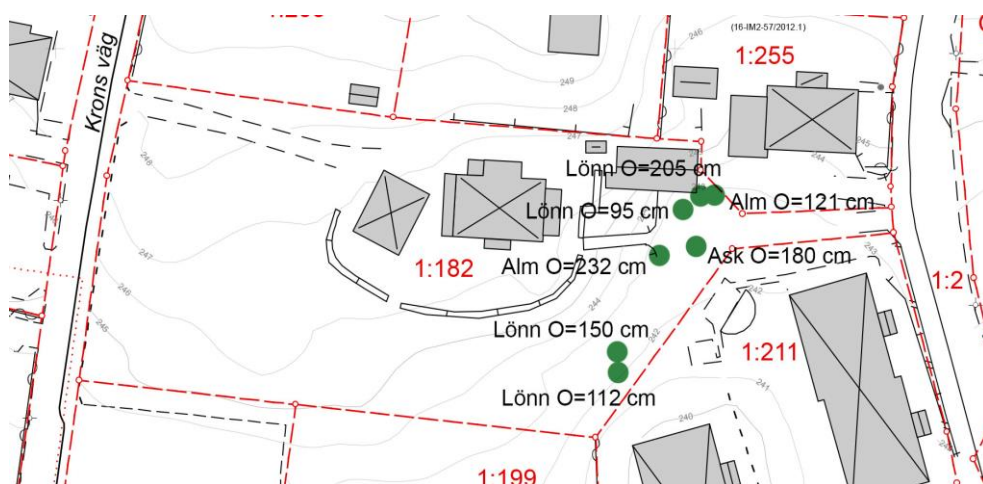
Se bilaga ”Trafikmätningar Mullsjö kommun september 2024 (Gunnarsbovägen och Skolgatan)” för att ta del av hela trafikmätningen.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Mark och vatten

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en villaträdgård med en befintlig trävilla. Majoriteten av fastigheten består av genomsläpplig mark och inom fastigheten finns sju träd som inventerades 2009 och som är utpekade i Länsstyrelsen i Jönköpings läns trädinventering som skyddsvärda. Marken inom planområdet är kuperad med den högsta punkten i nordväst och den lägsta punkten sydöst.



Figur 5. Skyddsvärda träd enligt inventering 2009.

Planförslag och konsekvenser

För att undersöka om de skyddsvärda träden inom planområdet som inventerades år 2009 fortfarande ansågs vara skyddsvärda utfördes en ny inventering av träden den 13 mars 2024. I inventeringen år 2024 fastställdes det att samtliga träd var i så dåligt skick att de bör fällas och ersättas genom återplantering med träd som är mer lämpade för området. Detta innebär att flera befintliga träd med stor sannolikhet kommer fällas i samband med exploatering. Återplantering av nya träd bör utföras i enlighet med rekommendationen i trädinventeringen från år 2024 för att bibehålla en god träd täckningsgrad som kan bidra till exempelvis skuggning och vattenupptagning. I den mån det är möjligt bör dock så många befintliga träd som möjligt bevaras och i det fall något av träden inom detalplaneområdet bedöms vara särskilt skyddsvärda ska anmälan om samråd göras hos Länsstyrelsen eller Skogsstyrelsen om åtgärd ska ske som bedöms påverka de särskilt skyddsvärda träden väsentligt.

Eftersom planförslaget möjliggör en utökad byggrätt för bostadsbebyggelse inom planområdet kommer planförslaget bidra till en större andel hårdgjord yta. Det kommer även tillkomma ytor för parkeringar, angöringsytor och komplementbyggnader, vilket kommer öka andelen hårdgjord yta ytterligare. Den ökade andelen hårdgjord yta bedöms som en godtagbar konsekvens i förhållande till planområdets läge och nyttan som bostadsbebyggelsen bidrar till. Inom resterande delar av planområdet bör växtligheten bevaras i största möjliga mån så att inte planområdet och omgivande miljöer påverkas negativt av klimatrelaterade risker som kan uppkomma vid ett

framtida förändrat klimat, som exempelvis översvämningar och värmeböljor. För att säkerställa att viss genomsläpplig yta bevaras inom planområdet har detaljplanen reglerats med egenskapsbestämmelsen ”b₁ – Minst 20 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig”.

Geotekniska förhållanden

Planområdet lutar från cirka +248 i norr till cirka +241 i söder vilket är en höjdskillnad på ungefär sju meter och en genomsnittlig lutning på cirka 1:8. Markens ytskikt utgörs av ett humusskikt som består av vegetation och mulljord med en mäktighet som varierar mellan 0,2 och 0,65 meter. Inom södra delen av planområdet finns även fyllningar som består av silt, sand och mulljord. Bedömningen är att jordens relativa fasthet i fyllningen är låg. Under humusskiktet och fyllningarna består jorden av naturligt lagrad grusig sandmorän med en hög eller mycket hög relativ fasthet.

I de Jb2 sonderingar som har utförts har block eller berg påträffats på ett djup mellan 2,6 och 4,5 meter under markytan, förutom vid en punkt i västra delen av planområdet där Jb2 sonderingen avbröts utan något definitivt stopp på 4,9 meters djup.

Se bilagorna ”Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik” och ”Projekterings PM 1 Geoteknik” för att ta del av hela den marktekniska undersökningen.

Planförslag och konsekvenser

Den marktekniska undersökningen som har utförts har utgått ifrån föreslagen placering av bostadsbebyggelse utifrån det gestaltungsförslag som Studio Ekberg AB har tagit fram. I ”Projekterings PM 1 Geoteknik” beskrivs det att humusskikt och gamla fyllningar ska ha grävts bort vid exploatering, därefter kan grundläggning av byggnader utföras på naturligt lagrad sandmorän eller skiktvis packad fyllning av bergkross med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta.

Utifrån uppgifter om lutning och jordegenskaper inom planområdet bedöms stabiliteten som god både med nuvarande förhållanden och vid nya förhållanden med den planerade byggnationen. Utifrån planområdets terräng är det även möjligt att uppföra byggnader med souterräng.

Hydrologiska förhållanden

Pejling av grundvattennivån utfördes i 4 öppna grundvattenrör 2024-09-27, 15 dagar efter installationen av grundvattenrören. Vattennivån låg då mellan 2,35 och 4,00 meter under markytan motsvarande nivåer mellan +244,77 och +242,94. Pejlingen utfördes under en period med normala grundvattennivåer för årstiden men låga jämfört med alla förekommande nivåer. Det finns ingen grundvattenförekomst inom planområdet. Närmsta grundvattenförekomst är ”Bottnaryd-Tunarp”.

Se bilagorna ”Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik” och ”Projekterings PM 1 Geoteknik” för att ta del av hela den marktekniska undersökningen.

Planområdet tillhör huvudavrinningsområdet ”Göta älv” och delavrinningsområdet ”Utloppet av Mullsjön”.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bidrar till stora förändringar i markytan då mer hårdgjord yta tillkommer till följd av exploatering av bostäder samt parkeringar och angöringsytor. För att vatten ska kunna filtreras ner i marken bör vegetation bevaras i största möjliga mån inom planområdet. Detta så att inte befintliga ledningar och omkringliggande marker påverkas negativt av exploateringen. För att säkerställa att viss genomsläpplig yta bevaras inom planområdet har detaljplanen reglerats med egenskapsbestämmelsen ”b₁ – Minst 20 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig”.

Kulturvärden

Fornlämningar

Cirka 40 meter söder om planområdet finns förhistoriska gravar i form av tre domarringar. Den 19 december 2018 lämnade Länsstyrelsen i Jönköpings län ett yttrande gällande domarringarna som underlag för planbeskedet rubricerat ”Angående fornlämningar (domarringar) på fastigheten Gunnarsbo 1:199 i Mullsjö kommun, inför planbesked”. I yttrandet bedömde länsstyrelsen att domarringarna hade ett högt vetenskapligt och pedagogiskt värde. Domarringarna är även unika eftersom de är de enda registrerade fornlämningarna som finns bevarade i Mullsjö tätort och bör därför bevaras.

I yttrandet från år 2018 beskrev länsstyrelsen att ingrepp i eller vid en fornlämning kräver tillstånd från länsstyrelsen. Till en fornlämning hör ett så stort område på marken som behövs för att ge den ett tillräckligt utrymme med hänsyn till dess art och betydelse (KML 2 kap 7§). Detta område kallas fornlämningsområde och fastställs av länsstyrelsen när frågan uppkommer. Om någon form av markingrepp ska göras inom en radie av 100 meter från domarringarna krävs tillstånd från Länsstyrelsen och en arkeologisk förundersökning för att avgränsa fornlämningarna.

Den 1 september 2023 lämnade Länsstyrelsen i Jönköpings län ett ytterligare yttrande efter att fastighetsägaren begärt ett samråd angående fornlämningar och eventuellt behov av arkeologiska insatser rubricerat ”Samråd enligt kulturmiljölagen, inför detaljplan inom fastigheten Gunnarsbo 1:182, Nykyrka socken Mullsjö kommun”. I detta yttrande gjorde länsstyrelsen bedömningen att det inte krävs tillstånd enligt kulturmiljölagen för att göra markingrepp inom det område som detaljplanen avser. Detta efter att en besiktning utfördes på fastigheten den 23 augusti 2023 där bedömningen gjordes att de fornlämningar som eventuellt funnits inom fastighet bedöms vara förstörda av befintlig bebyggelse och terrasseringar. Fornlämningsområdet till gravarna bedöms därför redan vara förstört inom den aktuella fastigheten. Upplevelsen och möjligheten att förstå fornlämningarna bedöms inte heller påverkas negativt av den planerade byggnationen inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Utifrån länsstyrelsens yttranden bedöms inte planförslaget påverka de närliggande domarringarna. Vid exploatering inom planområdet krävs därför inga utredningar gällande fornlämningar. Om sedan tidigare okänd fornlämning eller fornfynd skulle påträffas under arbetet ska dock arbetet omedelbart avbrytas och anmälas till länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

Befintlig bebyggelse

Inom fastigheten finns en befintlig villa från sekelskiftet med ett annex från 1950-talet. Villan är en del av Mullsjö tätorts kvarvarande äldre bebyggelse och bidrar till att sätta den äldre bebyggelsen söder om planområdet i ett sammanhang. Byggnaden inom planområdet är dock inte utpekad i något av kommunens kulturunderlag.

Planförslag och konsekvenser

För att möjliggöra planförslaget planeras befintlig bebyggelse inom planområdet att rivas, vilket kommer bidra till en kulturhistorisk förlust. Planområdets centrala, kollektivtrafiknära och servicenära placering bidrar dock till att Mullsjö kommun gör bedömningen att värdet av att möjliggöra ny bebyggelse med större bygg rätt väger tyngre än bevarandet av den befintliga byggnationen på fastigheten. Detta eftersom planförslaget bidrar till förtätning inom Mullsjö tätort i ett mycket attraktivt läge, vilket kan påverka kommunens utveckling positivt.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Mullsjö kommun har generellt en god luftkvalitet. De värden som inte ska överskridas enligt miljökvalitetsnormen för luft är 40 mikrogram per kubikmeter (PM₁₀) och 40 mikrogram per kubikmeter (NO₂). Den senaste mätningen som gjordes på Skolgatan mättes upp till 7,1 respektive 5,1 mikrogram per kubikmeter och på Gunnarsbovägen mättes det upp till 7,0 respektive 4,48 mikrogram per kubikmeter.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör ett ökat antal bostäder inom fastigheten Gunnarsbo 1:182, vilket kan påverka luftkvaliteten negativt i form av ökade trafikflöden. Förslaget innebär en ökning med cirka 25 bilar enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg. Detta bedöms som en marginell ökning och således inte leda till en betydande negativ påverkan på luftkvaliteten i Mullsjö tätort och inte heller att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Planförslaget bidrar positivt till att på lång sikt minska utsläppen och bibehålla en god luftkvalitet. Detta eftersom planområdet ligger inom Mullsjö tätorts centrum vilket innebär goda möjligheter att transportera sig med kollektivtrafik samt gång- och cykel.

Vatten

Mullsjö kommun ingår inom västerhavets vattendistrikt och dess fastställda miljökvalitetsnormer. Närmsta ytvattenförekomst från planområdet är Mullsjön som har vattenkvalitetskrav att år 2027 uppnå en god ekologisk status. I dagsläget år 2024 är statusen måttlig.

Planförslag och konsekvenser

För att detaljplanen inte ska bidra till en försämring av den ekologiska statusen för Mullsjön bör god dagvattenhantering säkerställas inom planområdet. Detta genom att föroreningar i dagvattnet från exempelvis byggnader, tak och hårdgjorda ytor renas och fördröjs innan det når ytvattenförekomsten Mullsjön.

Buller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller omfattar buller från vägar, järnvägar och industriell verksamhet. Normen är en målsättningsnorm som innebär att det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. För att eftersträva detta ska buller beaktas i detaljplanen genom att det säkerställs att de angivna riktvärdena inte överskrids.

Planförslag och konsekvenser

Riktvärdena för buller bedöms inte överskridas. Läs mer om buller under rubriken ”Omgivningsbuller”.

Miljö

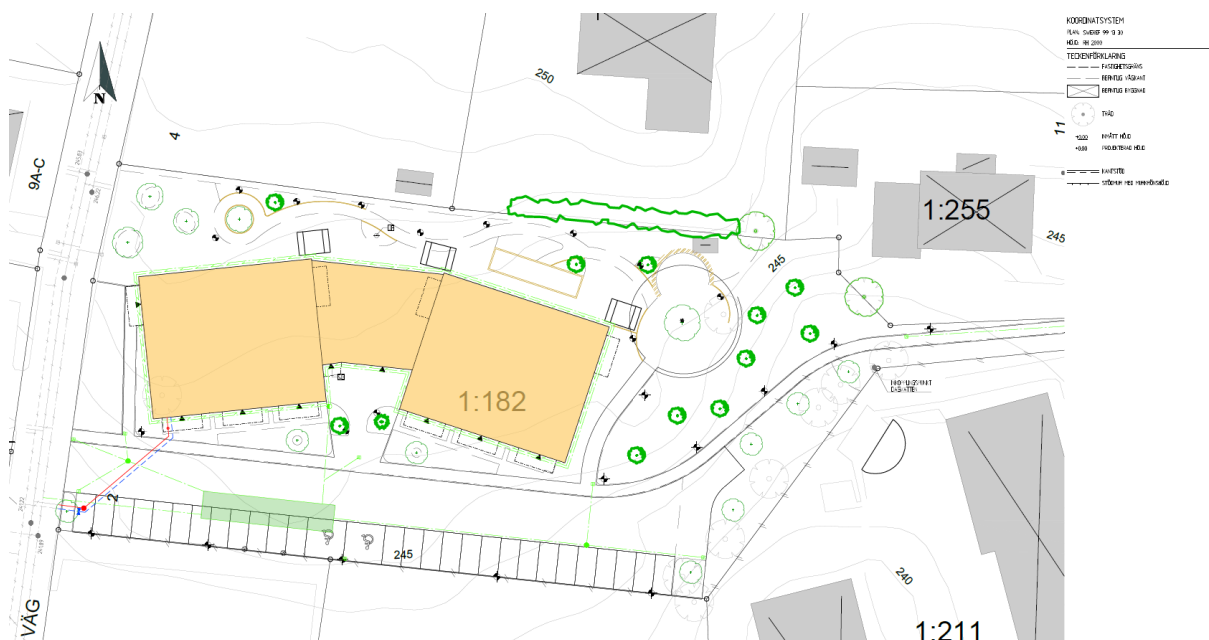
Dagvatten

Dagvatten från fastigheten omhändertas idag på fastigheterna genom LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) samt leds ut i dagvattensystemet i omgivande gator.

Planförslag och konsekvenser

Ett projekteringsförslag för dagvattenhantering inom planområdet har utförts baserat på föreslagen placering av bostadsbebyggelse utifrån det gestaltningsförslag som Studio Ekberg AB har tagit fram. Projekteringsförslaget har tagit hänsyn till vattenflöden utifrån den skyfallskartering som WSP tog fram under år 2022 samt en möjlig utökad andel hårdgjord yta inom planområdet. Dagvatten föreslås ledas via brunnar och ett ledningssystem till ett fördröjningsmagasin som förslagsvis kan placeras under en del av den planerade parkeringsytan.

Det föreslagna dagvattensystemet illustreras genom ljusgröna linjer och punkter och dagvattenmagasinet illustreras som en ljusgrön rektangel i illustrationen nedan. Redovisningen av fördröjningsmagasinet enligt illustrationen nedan är en princip för placering och dimensionering görs i samband med projekteringen av projektet. Vid dimensioneringen ska det dock säkerställas att fördröjningsmagasinet och systemet klarar ett 100-årsregn i form av ett CDS-regn.



Figur 6: Illustration över projekteringsförslag för dagvattenhantering.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Omgivningsbuller som berör planområdet är buller från vägtrafik på gatorna Krons väg och Gunnarsbovägen. Utifrån den SR4-mätning som gjorts för Krons väg mellan 11 och 18 november 2024 är årsdygnstrafiken (ÅDT) 156 fordon per dygn. Se bilaga ”SR4-mätning (Krons väg)” för att ta del av hela trafikmätningen.

Utifrån den trafikmätning som gjordes för Gunnarsbovägen mellan den 4 och 11 september 2024 är årsdygnstrafiken (ÅDT) 642 fordon per dygn. Mätningen gjordes dock i en punkt som är belägen relativt långt norr om planområdet. För att ta höjd för möjlig felmarginal av omgivningsbuller från Gunnarsbovägen har ÅDT för Gunnarsbovägen och Skolgatan slagits samman för att beräkna största möjliga påverkan på planområdet. Den totala ÅDT för båda dessa gator är beräknad till 950 fordon per dygn. Se bilaga ”Trafikmätningar Mullsjö kommun september 2024 (Gunnarsbovägen och Skolgatan)” för att ta del av hela trafikmätningen.

Planförslag och konsekvenser

Utifrån Trafikverkets trafikaltlingsverktyg är den uppskattade trafikaltstringen 25 fordon per dygn, vilket förväntas genereras när detaljplanen är fullt utbyggd. Det innebär att den totala årsdygnstrafiken (ÅDT) för Krons väg beräknas uppgå till 181 fordon per dygn och att den totala ÅDT för Gunnarsbovägen beräknas uppgå till 975 fordon per dygn. Detta omfattar både befintliga resor från närliggande bostadsområden samt de tur och retur resor som tillkommer efter fullt utbyggt planområde.

Utifrån ett diagram i ”hur mycket bullrar vägtrafiken” som Boverket och SKR har tagit fram och uppmätt ÅDT har en överslagsräkning för bullernivåerna gjorts. De riktvärden för ekvivalent ljudnivå som gäller för vägtrafik är 60 dBA vid bostadsfasad samt högst 50 dBA vid uteplats.

Den minsta ÅDT som går att räkna på i diagrammet är 1000 fordon per dygn och därför har beräkningen utgått från detta även om båda vägarna har en ÅDT under 1000 fordon per dygn. Vid en ÅDT på 1000 fordon per dygn går det att utläsa av diagrammet att den ekvivalenta ljudnivån vid både fastighetsgränsen mot Krons väg och Gunnarsbovägen är cirka 53 dBA. Detta innebär att riktvärdena vid bostadsfasaden inte riskerar att överskridas.

Riktvärdena vid uteplats bedöms dock överskridas från buller från Krons väg, men eftersom ÅDT för Krons väg är mycket lägre än 1000 fordon per dygn och uteplats kan anordnas på andra delar av fastigheten bedöms det möjligt att uppföra minst en uteplats som klarar riktvärdena för buller. Samma bedömning gäller även kopplat till buller från Gunnarsbovägen. För att möjliggöra en uteplats som klarar riktvärdena för buller ska en uteplats kunna placeras minst 30 meter från Krons Väg och Gunnarsbovägen, vilket är möjligt enligt planförslaget.

Risk för olycka

Beräknad insatstid för räddningstjänst är under 10 minuter och brandpost finns i direkt anslutning till planområdet på västra sidan av Krons väg.

Vid eventuell brand i Mullsjö tätort kommer släckning att ske med brandbil. Maximal tillåten höjd för stegutrymning är 11 meter från mark till överkant av balkongräcke eller fönsterbröstning. Uppställningsytor ska vara hårdgjorda och vinterhållas.

Planförslag och konsekvenser

Placeringsbestämmelserna ”p₁ – Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns” och ”p₂ – Balkong ska placeras minst 3,5 meter från fastighetsgräns” bidrar till att säkerställa att byggnader placeras på ett lämpligt sätt kopplat till brandskydd.

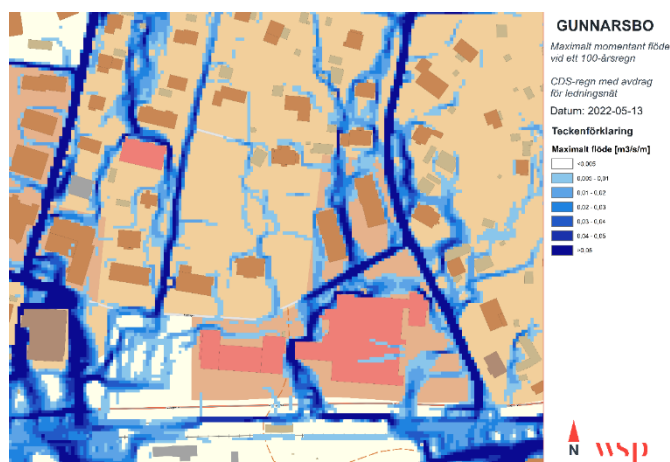
Maximal tillåten höjd för stegutrymning är möjlig att säkerställa utifrån det gestaltungsförslag som Studio Ekberg AB har tagit fram. Stegutrymning bör dock undvikas till förmån för brandsäkra trapphus i den mån det är möjligt. Detta eftersom utrymning via stege är ett riskfyllt moment, särskilt i stressade situationer som vid en brand och i de fall utrymning behöver ske i regn, snö och kyla. Vid utformning av byggnader och val av utrymningsform bör även hänsyn tas till den målgrupp som byggnationen avses uppföras för.

Risk för översvämning

WSP har under år 2022 tagit fram en skyfallskartering över delar av Mullsjö kommun. Skyfallskarteringen visar att delar av planområdet kan få ett maximalt vattendjup på 0,1–0,3 meter. Vidare visar skyfallskarteringen att vattnet är helt borta efter 10 timmar vid ett 100-årsregn. Vattenflödena går främst i gatorna Krons väg och Gunnarsbovägen, men det går även en flödesväg i mitten av planområdet. Samtliga flödesvägar leder vatten vidare mot Mullsjön. Befintliga dagvattenledningar finns i Krons väg.

Planförslag och konsekvenser

Mullsjö kommuns skyfallskartering visar att det kan uppstå viss problematik i de centrala delarna av tätorten vid höga flöden eftersom tätorten är belägen med sluttning mot Mullsjön. För att inte skapa en ytterligare belastning söder om planområdet ska dagvatten hanteras lokalt genom dagvattenmagasin och dagvattennät.



Den miljötekniska undersökningen av föroreningssituationen i jorden har visat att endast ett ämne (PAH-H) i en provpunkt har rapporterats i en halt över KM-riktvärde.

Grundvattenproverna har generellt visat på låga föroreningshalter men med svagt förhöjda halter, över SGU:s riktvärde eller tröskelvärde för grundvatten, avseende nickel i pkt U2403 och PAH-H i pkt U2404. SGU:s riktvärden eller tröskelvärden för grundvatten gäller dock för grundvattenförekomster och beaktar användning av grundvattnet för dricksvattenförsörjning, vilket inte är aktuellt för grundvatten inom fastigheten. Inga halter av klorerade ämnen har detekterats i grundvattnet och någon påverkan från eventuell förorening av dessa ämnen vid den närliggande tidigare kemptvätten kan därmed inte ses på grundvattnet inom planområdet.

Inga halter av klorerade ämnen har kunnat påvisas i porluften i den översiktliga undersökningen, vilket förstärker bedömningen att eventuell förorening av dessa ämnen vid den närliggande tidigare kemptvätten inte sprids eller har spridits till planområdet.

Hot spots med höga halter mellan de undersökta punkterna kan inte uteslutas.

Undersökningsområdet är dock relativt litet och eftersom de undersökta punkterna placerats i anslutning till historiska byggnader och verksamheter bedöms resultaten från den översiktliga undersökningen spegla den verkliga föroreningssituationen.

Planförslag och konsekvenser

De föroreningshalter som påvisats i den översiktliga miljötekniska undersökningen avseende jord på fastigheten bedöms inte utgöra hinder för byggnation enligt detaljplanen då miljö- och hälsoriskerna bedöms vara små. Den uppmätta halten bedöms som mindre allvarlig men för att säkerställa förhållandena i närområdet ska kontroll göras av schaktbotten och schaktväggar i anslutning till provpunkt U2403, U2404 och U2406 i samband med schaktning. I det fall en gång- och cykelväg utformas enligt gestaltungsförslaget kommer den gå igenom punkten U2406 där förhöjda halter av PAH-H förekommer och därför ska särskild hänsyn tas i anslutning till det området vid schaktning. Om det vid markarbetena upptäcks en förorening ska tillsynsmyndigheten enligt 10 kap. 11 § miljöbalken genast underrättas. Eventuellt förorenade massor ska tas om hand och körs till godkänd mottagningsanläggning.

Då grundvattnet inte används som dricksvatten bedöms miljö och hälsoriskerna kopplat till detta som obefintliga. Dock bör detta tas i beaktande om länshållning blir aktuellt vid rivning och byggnation.

Se bilaga ”Översiktlig miljöteknisk markundersökning” för att ta del av hela den miljötekniska undersökningen.

Fysisk miljö

Mullsjö tätorts centrum är beläget i en sluttning ner mot Mullsjön och består av en blandad bebyggelse med både villor och flerbostadshus samt handels- och kontorsbyggnader.

Centrumbebyggelsen består till stor del av byggnader i två till tre plan med verksamheter i bottenplan och villorna i Mullsjö centrum är främst i två plan. Mullsjö kommun arbetar för att utveckla kommunen på ett hållbart sätt och för att detta ska vara möjligt behöver de centrala markresurserna nyttjas mer effektivt. Genom att utveckla de centrala delarna med en högre bebyggelse och exploateringsgrad kan fler centralt belägna bostäder skapas, vilket bidrar till en bättre hushållning med de centrala markresurserna inom kommunen.

Att Mullsjö kommun har som mål att utvecklas på detta sätt beskrivs i kommunens bostadsförsörjningsprogram och i den översiktsplan som kommunen förväntas anta hösten 2025. Detta innebär att kommunens översiktliga visioner för centrumutveckling i framtiden bedöms bidra till en förändrad stadsbild generellt i centrumområdet samt förändrade siktlinjer mot Mullsjön.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bidrar till att byggnader inom fastigheten Gunnarsbo 1:182 går från att tillåtas vara i maximalt 1 våning till att tillåtas ha en maximal nockhöjd om 16 meter. Detta bedöms bidra till en stor förändring av stadsbilden och siktlinjerna i området. För att tydliggöra hur stadsbilden kan förändras till följd av detaljplaneförslaget har sektionsritningar tagits fram.

Sektionsritningarna är framtagna av arkitektbolaget Studio Ekberg AB utifrån deras gestaltungsförslag. Den streckade linjen ovanför byggnaden i sektionsritningarna redovisar den högsta tillåtna nockhöjden enligt detaljplanen. Se figur 9 för sektionsritning från Krons väg och vy från Krons väg 4 samt figur 10 för sektionsritning från Gunnarsbovägen och vy från Krons väg 6.

Den föreslagna maximala höjden på byggnader och den exploateringsgrad som föreslås i detaljplaneförslaget följer kommunens översiktliga visioner för centrumutvecklingen. Mullsjö kommun bedömer därför att fastighetens centrala läge gör den lämplig att utveckla enligt detaljplaneförslaget, trots att det förväntas bidra till stora förändringar i stadsbilden och siktlinjerna.



ORANGERIET 65+ MULLSJÖ
Vyer Grannfastigheter | Krons Väg 4 | SP250327

studio ekberg
arkitektur

Figur 9: Sektionsritning från Krons väg och vy från Krons väg 4.



ORANGERIET 65+ MULLSJÖ
Vyer Grannfastigheter | Krons Väg 6 | SP250327

studio ekberg
arkitektur

Figur 10: Sektionsritning från Gunnarsbovägen och vy från Krons väg 6.

Social hållbarhet

Barnperspektiv

Från planområdet är det gångavstånd till ett flertal förskolor och skolor. Det är 300 meter till den närmsta förskolan Kyrkvillan, 200 meter till Gunnarsboskolan årskurs F-3 och 600 meter till Trollehöjdskolan årskurs 6-9.

När det gäller aktiviteter för barn och ungdomar finns gym och simhall på 200 respektive 400 meters avstånd. I närmiljön finns också Mullsjön med dess omgivningar som ger möjlighet till olika former av friluftsliv och rekreation.

Planförslag och konsekvenser

Planerad bebyggelse förväntas inte öka antalet barn i sådan utsträckning att platser i förskola, skola och fritidsaktiviteter behöver utökas. Planförslaget bedöms inte heller påverka barn i en sådan omfattning att en barnkonsekvensbeskrivning eller dialog med barn har utförts.

Tillgänglighet

Det finns trottoarer längs både Krons väg och Gunnarsbovägen som angränsar till planområdet. Trottoarerna ansluts sedan vidare mot exempelvis Mullsjö centrum och Gunnarsboskolan. För att skapa en tillgänglig boendemiljö ska parkeringar anpassas för personer med funktionsvariation och återfinnas i närheten av entréer i enlighet med Boverkets byggregler (BBR). Kraven på tillgänglighet för bostäder ska även uppfyllas vid all ny bebyggelse enligt BBR.

Planförslag och konsekvenser

Planområdets placering kan vara negativt ur ett tillgänglighetsperspektiv eftersom det är kuperat mellan planområdet och Mullsjö centrum. Det är dock positivt att planområdet ligger i direkt anslutning till Mullsjö centrum.

Enligt det gestaltungsförslag som Studio Ekberg AB har tagit fram föreslås parkeringsplatserna placeras i södra delen av planområdet med parkeringar anpassade för personer med funktionsvariation närmst entrén.

Service

Planområdet är beläget i centrala Mullsjö tätort och det finns god tillgång till service inom gångavstånd. Inom en radie på 250 meter finns exempelvis restauranger, apotek, livsmedelsbutik och bibliotek, samt allmänna kommunikationer i form av järnvägsstation och busshållplats.

Planförslag och konsekvenser

Det finns ett behov av fler centralt belägna bostäder i Mullsjö tätort så att fler kommuninvånare kan få en ökad tillgång till service och goda kommunikationer. Att möjliggöra för en ökad byggrätt inom planområdet skulle innebära att fler centralt belägna bostäder kan uppföras inom Mullsjö tätort, vilket utökar underlaget för servicen i Mullsjö centrum och ger den större livskraft.

Trafik

Motortrafik, angöring och parkering

Planområdet angörs idag år 2024 via Krons väg, vilket är en gata med en hastighetsbegränsning på 40 km/h och en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på 156 fordon per dygn. Krons väg är en enkelriktad gata, vilket innebär att trafik kan nå planområdet från Kyrkvägen i söder och kör ut från planområdet i riktning mot Skolgatan i norr. I söder angränsar planområdet till en större offentlig parkering med cirka 50 parkeringsplatser.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget reglerar inte vart infart till fastigheten ska förläggas och inte heller parkeringsplatser. Detta eftersom hela planområdet omfattas av kvartersmark med användningsbestämmelsen Bostad, vilket inrymmer funktioner som gata och parkering. Planområdet bedöms utgöra en tillräcklig yta för att både kunna möjliggöra bostäder och tillräckliga ytor för angöring och parkeringar. Parkering bör dock inte placeras närmre än två meter från användningsområdet E₁ – transformatorstation. Parkeringar inom planområdet ska anläggas i den omfattning att det täcker behovet för de boende så att de närliggande offentliga parkeringarna inte tas i anspråk som boendeparkering.

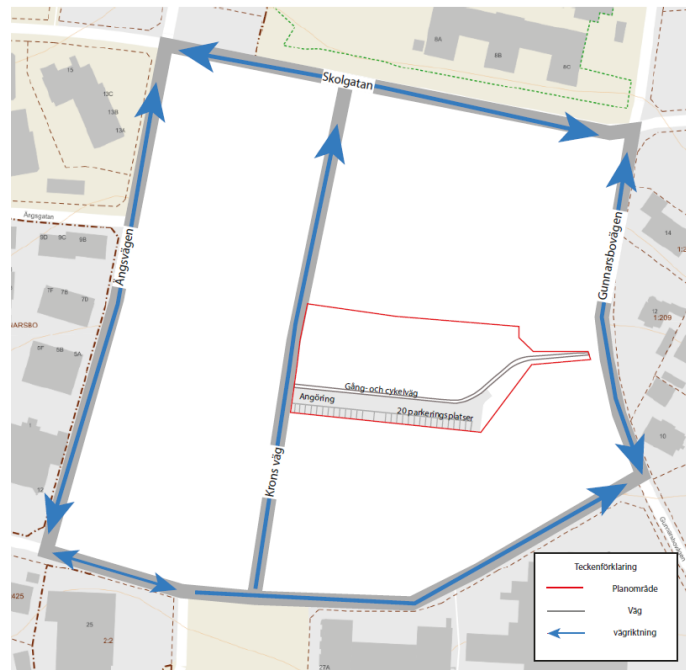
Utifrån det gestaltungsförslag som Studio Ekberg AB tagit fram planeras gata och parkering anläggas i södra delen av planområdet, med in- och utfart på Krons väg. Planområdet angränsar även till Gunnarsbovägen, men det anses inte hållbart att planera för in- eller utfart från Gunnarsbovägen eftersom gatan redan är högt belastad och har en dålig sikt. Vid genomförande

av planen planeras Krons väg fortsatt vara enkelriktad, vilket innebär att det inte kommer ske några större trafikförändringar på Krons väg till följd av planförslaget.

För att bedöma vad en utbyggnad av planförslaget kommer att generera för trafikmängd har Trafikverkets trafikstringsverktyg använts. Resultatet av beräkningen visar att den uppskattade årsgenomsnittliga trafikökningen är 25 fordon per dygn. Detta har beräknats utifrån antal bostadsenheter och sannolikheten att boende reser med andra färdmedel än bil.

Eftersom bilanvändandet är högt i Mullsjö kommun generellt kan trafikökningen initialt antas bli högre än vad resultatet av trafikstringsverktyget visar. Detta eftersom gestaltungsforlaget förväntas generera 28 lägenheter. Då Mullsjö kommun har som mål att minska bilanvändandet i Mullsjö centrum bedöms dock den beräknade trafikstringen som rimlig i framtiden.

Utifrån resultatet av trafikstringsverktyget i relation till den befintliga trafikmängden på Krons väg bedöms inte planförslaget bidra till en sådan förändring av trafikflödena att det bedöms påverka Krons väg eller andra närliggande vägar på ett negativt sätt.



Figur 11: Illustration över trafikflöden.

Gång- och cykeltrafik

Det finns goda möjligheter att transportera sig genom gång och cykel till och från planområdet eftersom det finns trottoarer längs både Krons väg och Gunnarsbovägen som angränsar till planområdet. Trottoarerna ansluts sedan vidare mot exempelvis Mullsjö centrum och Gunnarsboskolan.

Planförslag och konsekvenser

Utifrån Trafikverkets trafikstringsverktyg bedöms planförslaget generera cirka 15 cykelresor och 84 resor till fots per dygn när planområdet är utbyggt. Parametrar som har analyserats i verktyget är exempelvis avstånd till centrum, standard och utformning av gång- och cykelnätet samt trygghet och säkerhet. Eftersom planområdet ligger inom 250 meter från järnvägsstation, centrum och skola minskar behovet av bil och därför förväntas de flesta transporter ske genom gång och cykel.

Planförslaget reglerar inte vart gång- och cykelvägar ska förläggas inom planområdet. Detta eftersom hela planområdet omfattas av kvartersmark med användningsbestämmelsen Bostad, vilket inrymmer funktioner som gång- och cykelvägar. Utifrån det gestaltungsforslag som Studio

Ekberg AB tagit fram planeras dock gång- och cykelväg anläggas så att det ansluter mot befintligt gång- och cykelnät på både Krons väg och Gunnarsbovägen.

En konsekvens av planförslaget och resultatet av trafikstringsverktyget är att fler kommer att använda de centrala gång- och cykelbanorna. Det är därför viktigt att dessa ses över kontinuerligt så att de förbättras på de ställen där åtgärder krävs utifrån trafiksäkerhet och tillgänglighet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom 250 meter från Mullsjö resecentrum. Därifrån går tåg till både Jönköping, Falköping och Habo som trafikeras under hela dagen. Från Mullsjö resecentrum finns även bussanslutningar som både gör det möjligt att resa inom tätorten och vidare till Habo och Jönköping. Avgångarna är främst anpassade till högtrafiktider på morgonen och eftermiddagen.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör en ökad byggrätt för bostäder i ett kollektivtrafknära läge. Bostadsbebyggelse i närhet av befintlig kollektivtrafik gör beroendet av bil mindre samtidigt som det ökar resenärunderlaget. Detta är positivt för kollektivtrafikens och Mullsjö tätorts utveckling eftersom det bidrar till att kollektivtrafiken kan bevaras och utvecklas i tätorten. Sammantaget bidrar planförslaget positivt till Mullsjö kommuns arbete med att främja möjligheten till hållbart resande för kommunens invånare.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet och rätt till inlösen

Kommunen har enligt 6 kap. 13 § PBL rätt att lösa in mark med användningen ”E₁ – Transformatorstation” om inte användningen för det avsedda ändamålet kan anses säkerställd ändå. Fastighetsägare har även rätt att begära att kommunen löser in mark med användningen ”E₁ – Transformatorstation” enligt 14 kap. 14 § PBL. Om marken inlöses utan överenskommelse genom lantmäteriförrättning beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning för marken i förrättningen.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Mullsjö energi & miljö AB har hand om vatten- och avloppsanläggningar med tillhörande ledningar i Mullsjö tätort. Ledningar för vatten och avlopp finns på allmän platsmark utanför planområdet och kommer ledas vidare in på planområdet. Enligt projekteringsförslaget kommer dagvatten ledas via ledningar inom planområdet och vidare till Krons väg och Gunnarsbovägen.

El och fiber

Telia ansvarar för utbyggnad av tele- och fibernät i Mullsjö och Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för det allmänna elnätet i Mullsjö. Planerad byggnation kräver utbyggnad av kapacitet och därför möjliggörs utbyggnad av en transformatorstation inom planområdet genom användningsbestämmelsen E₁ – Transformatorstation. E-området är 8x8 meter och inom 5 meter från e-området omfattas marken av prickmark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. E-områdets nordöstra hörn är beläget i planområdesgräns och avståndet om 5 meter till byggnation säkerställs där genom att den gällande stadsplanen ”Centrumområdet del 1, Mullsjö samhälle” (akt 1622-P21) reglerar prickmark om 5 meter till fastighetsgränsen inom fastigheten Gunnarsbo 1:255. Åtkomst till transformatorstationen ska säkerställas genom bildande av ledningsrätt eller servitut. Enligt det gestaltningsförslag som Studio Ekberg AB tagit fram planeras en gång- och cykelväg tillskapas som ansluter till Gunnarsbovägen och som kan nyttjas för åtkomst till transformatorstationen. Om utbyggnad skulle ske på annat sätt än enligt gestaltningsförslaget kan väganslutningen tillskapas till den tekniska anläggningen från både Gunnarsbovägen och Krons väg.

Uppvärmning

Fjärrvärmenätet finns utbyggt till planområdet. Solör Bioenergi ansvarar för fjärrvärmenätet och eventuell anslutning till fjärrvärmenätet sker via anslutningspunkt som anvisas av dem.

Avfall

Insamling av brännbart avfall och matavfall görs av June Avfall & Miljö AB. Fastighetsnära insamling ska ske på kvartersmark och fastighetsägaren ansvarar för att plats avsätts för detta. Utbyggnaden av angöring ska ske på ett sådant sätt att June Avfall & Miljö AB har möjlighet att hämta avfall och vända på fastigheten på ett säkert sätt.

Utifrån detaljplanens regleringar finns det förutsättningar att anordna en avfallshantering som både är säker ur trafiksynpunkt och arbetsmiljösynpunkt. Hur avfallshanteringen ska utformas i detalj beslutas i efterföljande bygglovsprocess. I det fall planområdet utvecklas med bebyggelse enligt det gestaltningsförslag som Studio Ekberg AB har tagit fram finns det två förslag om alternativa lösningar för att möjliggöra en god avfallshantering. Dessa är antingen genom en uppställningsplats längs Krons väg eller genom ett T-kors i sydöstra delen av planområdet.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planläggning bekostas enligt planavtal. 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.

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd (BN)	December 2024
Granskning (BN)	Maj 2025
Antagande (KF)	September 2025
Laga kraft	Oktober 2025

Medverkande tjänstepersoner

I planarbetet har följande tjänstepersoner medverkat:

Planförslaget har upprättats av Plan- och byggenheten i Mullsjö kommun samt Studio Ekberg AB på uppdrag av det kommunala bostadsbolaget Mullsjö bostäder AB.