

Välkomna!

Samrådsmöte för detaljplan för Stigamo 1.25 m.fl. (södra Lovsjön)

Kvällens upplägg

Planförslag

- Presentation
- Frågor

VA-utbyggnaden

- Presentation
- Frågor

Möjlighet att ställa frågor om sin fastighet / tomt

Bakgrund

- ▶ Bristfälligt VA runt Lovsjön
 - Kommunalt VA behöver anläggas för att kraven som ställs i 6 § i Lagen om allmänna vattentjänster
 - Området är utpekat utbyggnadsområde för VA i kommunens VA-utbyggnadsplan
- ▶ Södra delen av campingen – planlagd för bostäder
- ▶ Norra delen av campingen – ej detaljplanelagd
 - för att kunna utveckla och göra ändringar på campingen som kräver bygglov behöver området planläggas för camping

Planförslag

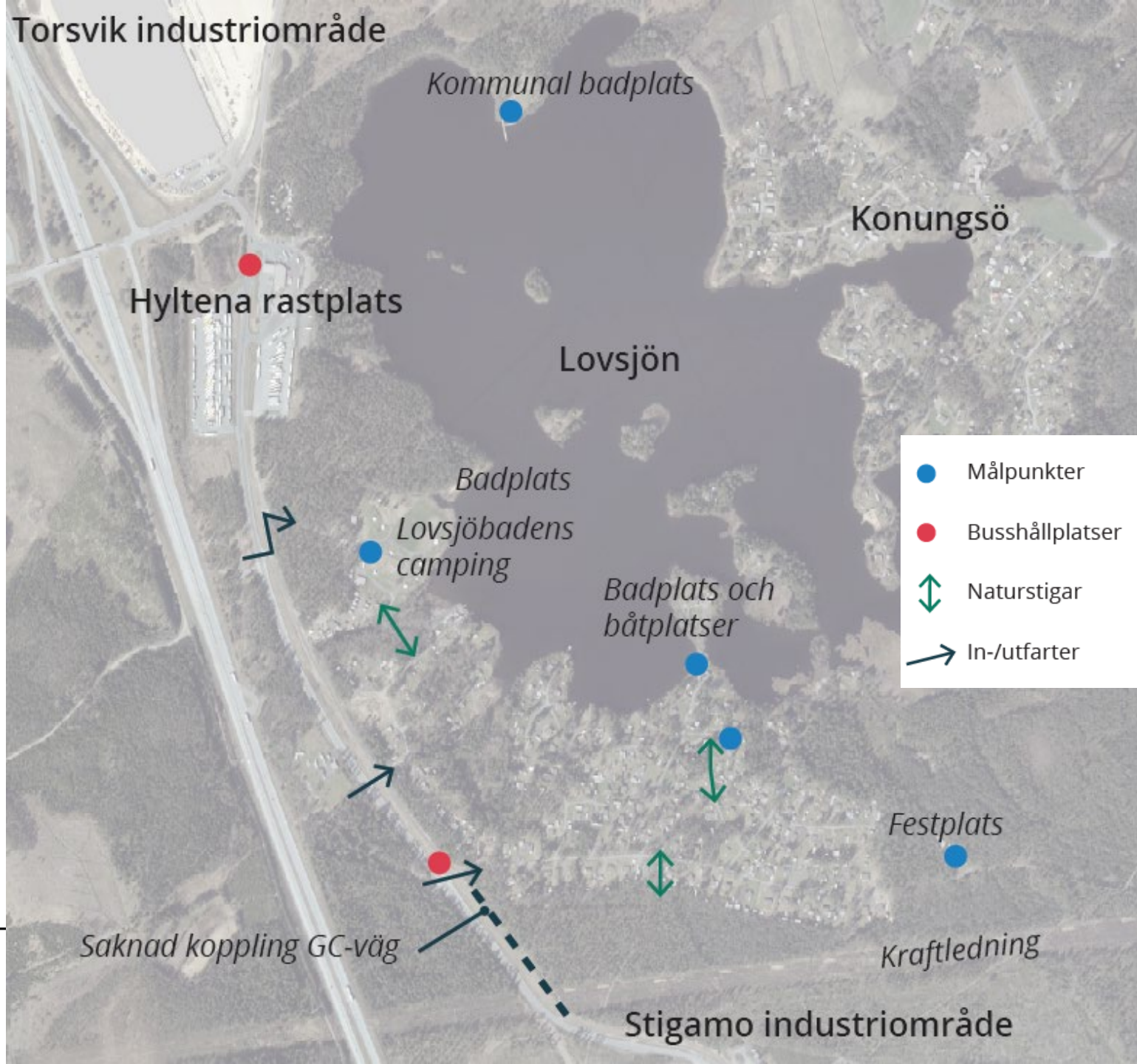
Detaljplanens syfte

- ▶ Möjliggöra för utbyggnad av kommunalt VA
 - I nuvarande plan: ingen användning som påkallar anläggande av avloppsledningar tillåtet
- ▶ Planlägga för att fastställa befintliga användningar bostäder och camping
 - Bevara den småskaliga karaktären

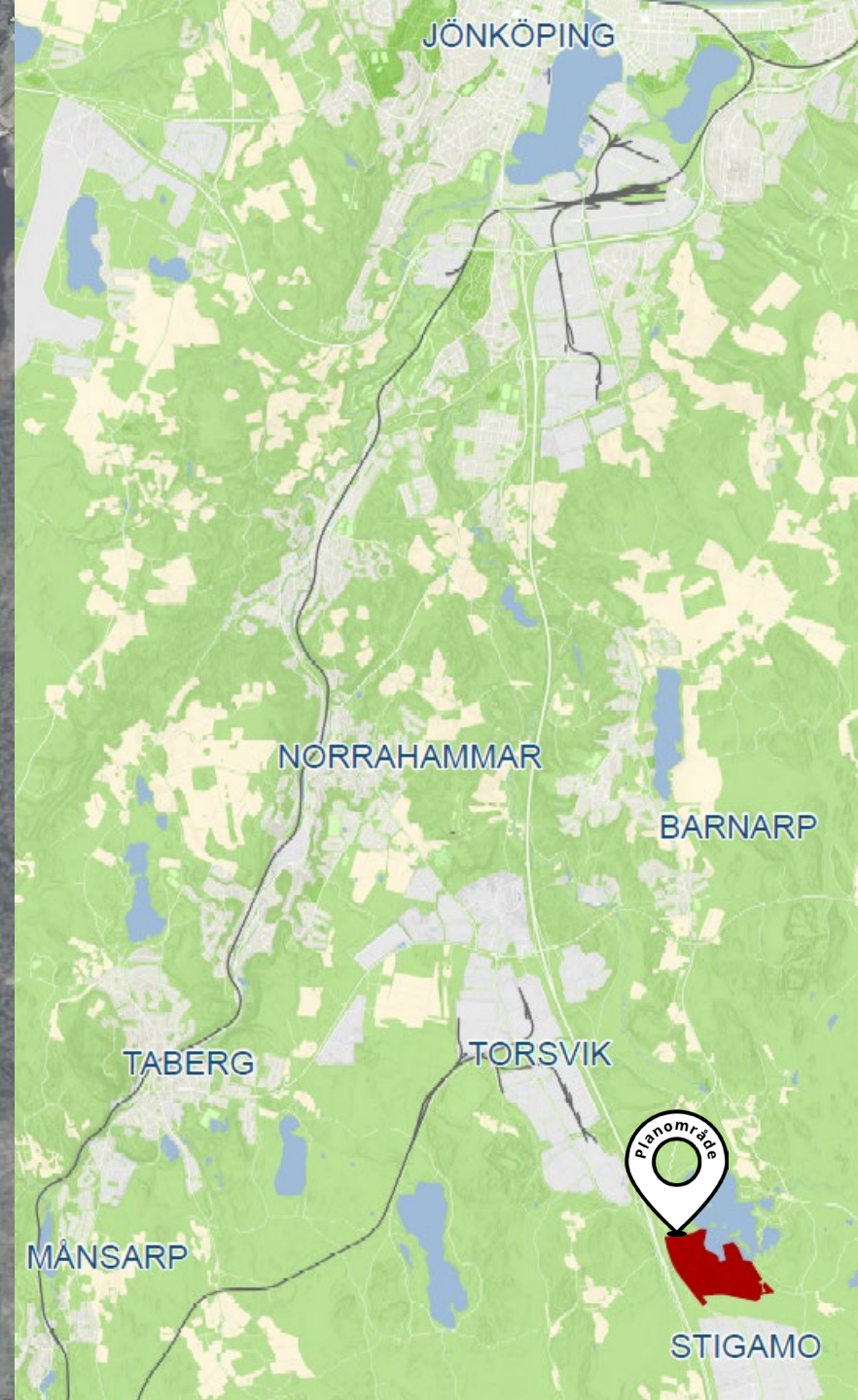


Platsen

- ▶ Lovsjöns stugområde och Lovsjöbadens camping ingår i planområdet
- ▶ Stugområdet
 - Ca 133 tomter, många permanentboende
 - Majoriteten är arrendetomter
 - Småskalig bebyggelse, varierande tomtstorlekar
 - Mycket naturinslag
 - Smala vägar
- ▶ Lovsjöbadens camping
 - Större område än befintlig camping planläggs för att möjliggöra utökning av campingverksamheten



Planområdet



Plankarta

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

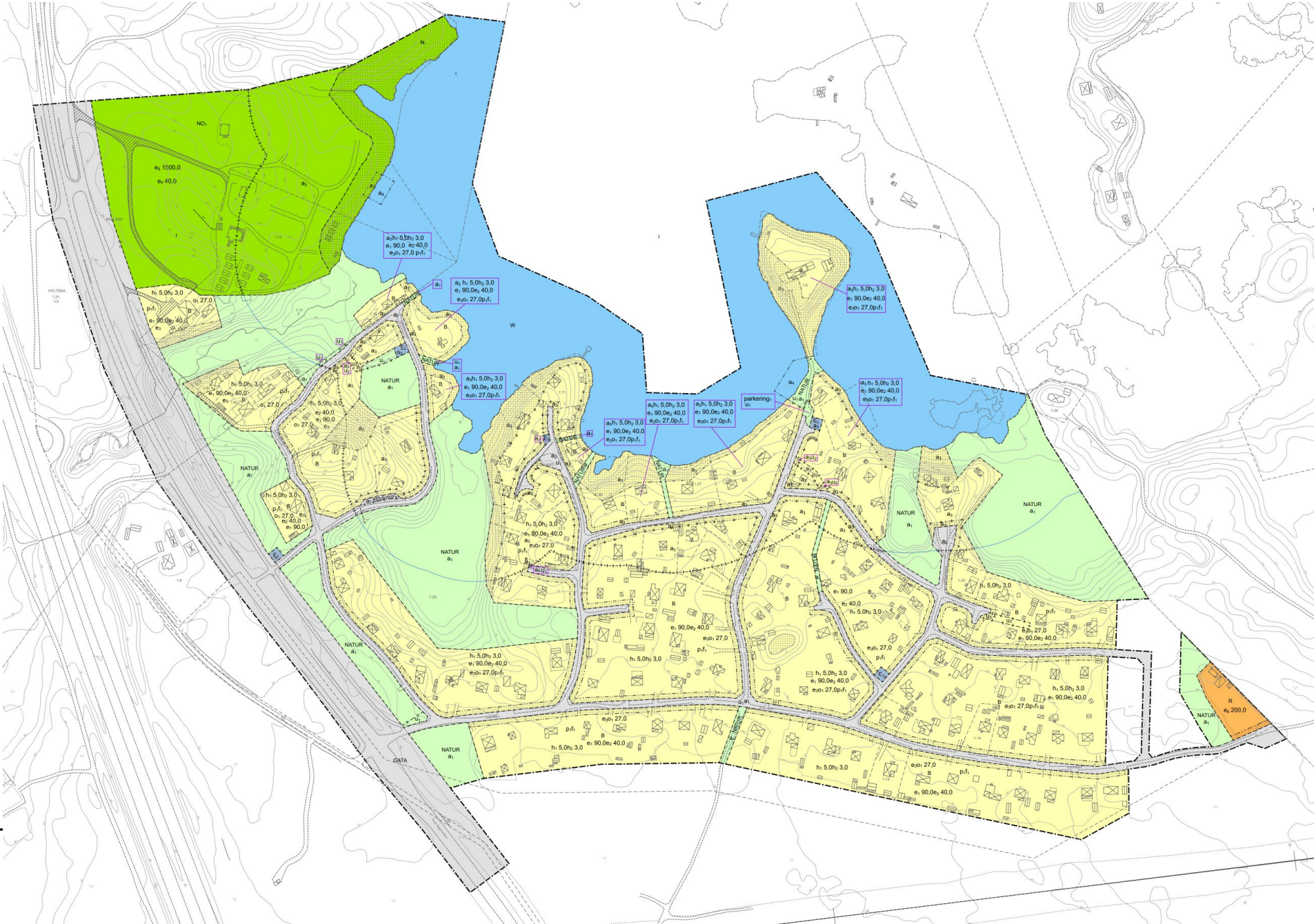
- GATA** Gata
- NATUR** Natur

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder
- NO₁** Friluftsliv och camping, Stugby
- N₁** Friluftsbad
- R** Besöksanläggningar
- E₁** Transformatorstation
- E₂** Pumpstation

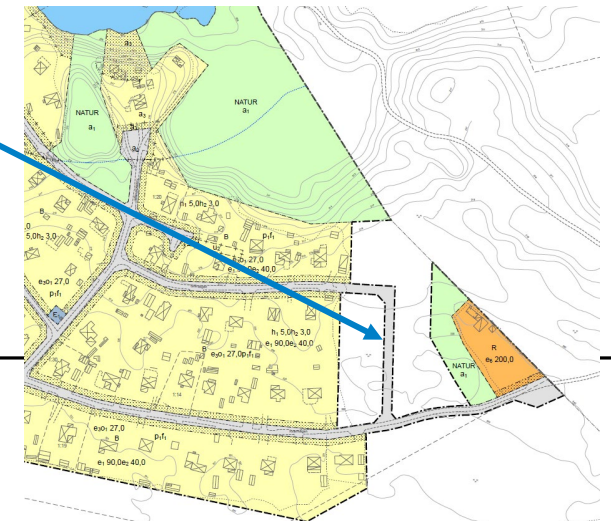
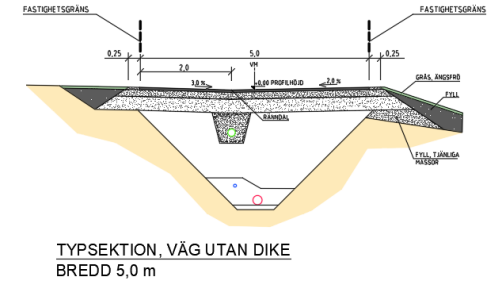
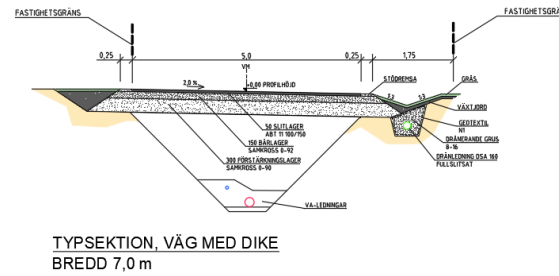
ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

- W** Vattenområde



Planförslag - vägar

- ▶ Planförslaget möjliggör bredare vägområde
- ▶ Upp till 7 m
 - 5 m väg, 2 m dike där det finns behov
- ▶ Ny koppling mellan befintliga GC-vägar möjliggörs
- ▶ Ny vägkoppling mellan Kvarnvägen och Granstigen i östra delen av området möjliggörs



Planförslag - bygggrätt

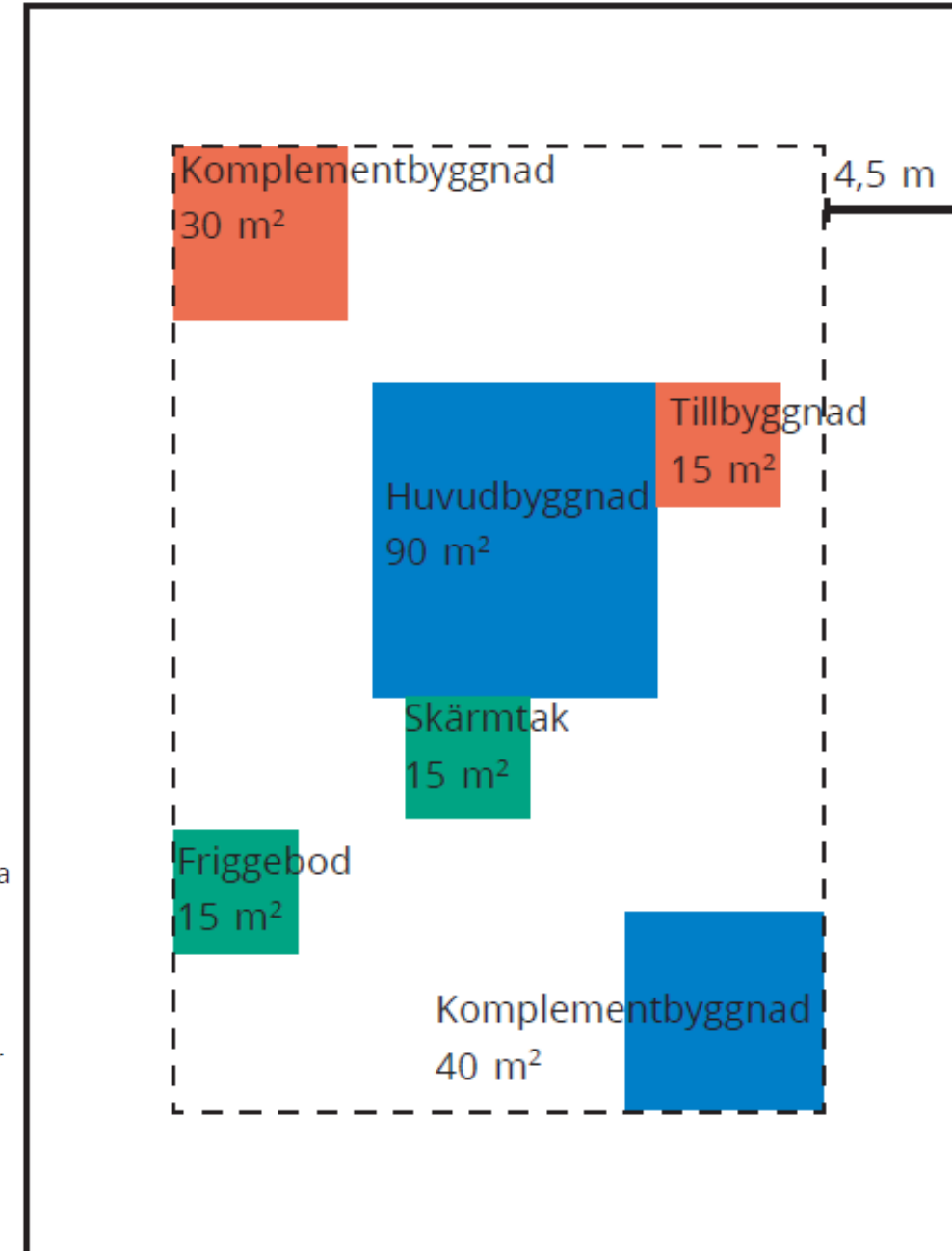
► Stugområdet:

- Huvudbyggnader: 90 m², 5 mnockhöjd
- Komplementbyggnader: 40 m², 3 mnockhöjd
- Attefallsåtgärder möjligt utöver tillåten bygggrätt



Illustration hur nockhöjd mäts med olika takvinklar

-  Tillåtna byggnader enligt planförslaget.
-  Åtgärder kräver anmälan och är möjliga utöver bygggrätten planen medger (attefallsåtgärder).
-  Åtgärder som ej kräver bygglov eller anmälan och är möjliga utöver bygggrätten planen medger.



Planförslag - bygg rätt

- ▶ Campingen: max 1500 m² sammanlagd bruttoarea för servicebyggnader och uthyrningsstugor
 - Flexibelt för att möjliggöra anpassning efter vad det finns behov och intresse av
- ▶ Uthyrningsstugor: max 40 m²/stuga
 - Befintliga stugor: ca 20-25 m²

Planförslag – översiktlig stabilitetsutredning

- ▶ Översiktliga stabilitetsberäkningar har genomförts inom ramen för planarbetet
- ▶ Beräkningarna är baserade på uppskattade jordarter och släntlutningar
- ▶ Beräkningar har gjorts för tre slänter och anger rekommenderat avstånd mellan slänter och bebyggelse
- ▶ Bebyggelse mot slänterna begränsas med prickmark



Planförslag - prickmark

- ▶ Områden med prickmark får inte förses med byggnader
- ▶ Prickmark mot vattnet
 - Byggrätten begränsas mot vattnet för att ta höjd för förändrade vattennivåer samt i vissa fall för att begränsa bebyggelse i närheten av branta slänter inom området
- ▶ Prickmark mot gata
 - 4,5 m prickmark för att förhindra bebyggelse nära vägen

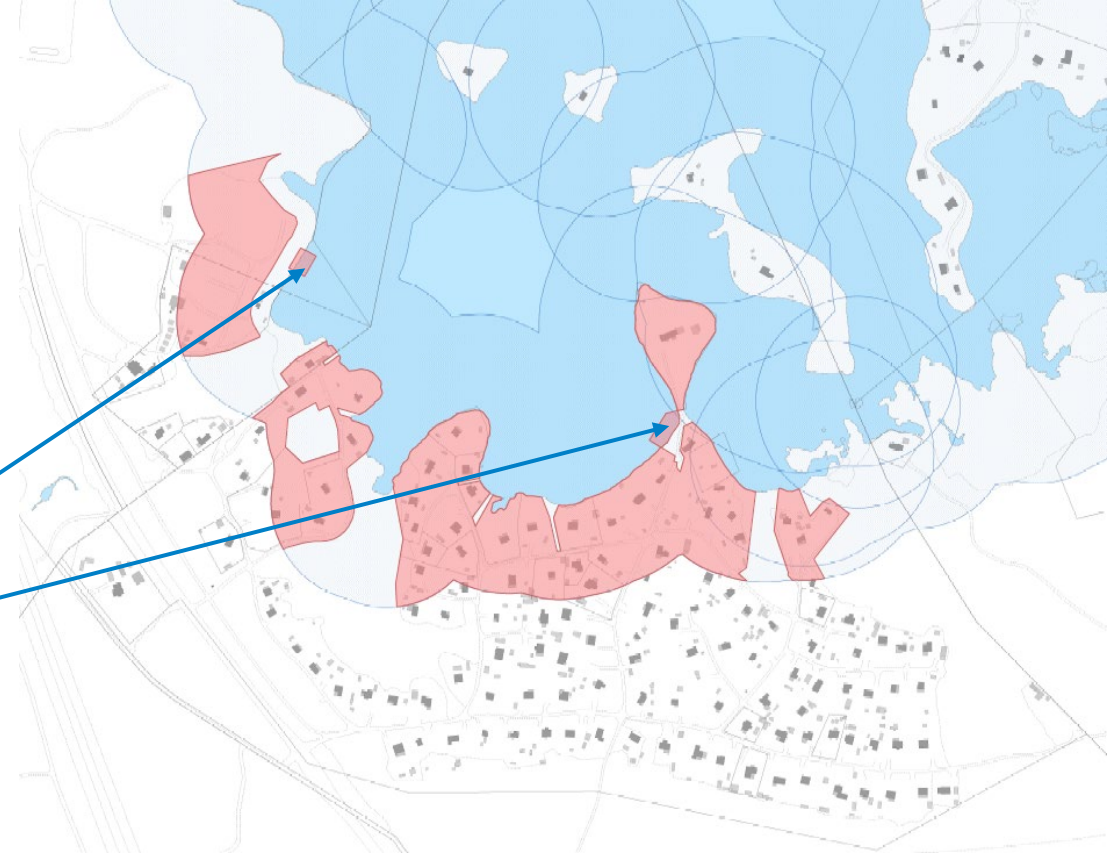
Planförslag - tomtgränser

- ▶ Endast illustration av befintliga tomtgränser – ingen juridisk ställning
- ▶ Vid eventuella avstyckningar behöver lantmäteriförrättning genomföras
- ▶ Gränsen mot allmän plats (gata) används för placering av anslutningspunkt för VA
- ▶ Tomtytorna behövs för att kunna beräkna anläggningsavgiften för VA
- ▶ OBS! Synpunkter på tomtytan lämnas via mejlen abonnent.va@jonkoping.se
 - Märk *Lovsjön*



Planförslag - strandskydd

- ▶ Detaljplanen innebär att strandskydd återinträder. Strandskydd föreslås upphävas för kvartersmark och gata inom planområdet
- ▶ För två områden i vattenområdet föreslås strandskydd upphävas
- ▶ Befintliga bryggor kan vara kvar men nya eller utökade bryggor/andra anläggningar kräver strandskyddsdispens



-  Strandskydd föreslås upphävas
-  Strandskydd kvarstår

Allmänna platser och enskilt huvudmannaskap

- ▶ Enskilt huvudmannaskap gäller för de flesta allmänna platser inom planområdet, förutom naturmark på fastigheten Hyltena 1:11, Norra Stigamovägen och GC-vägen
- ▶ Fastighetsägare och arrendatorer ansvarar gemensamt för de allmänna platserna
- ▶ Ofta inrättas en gemensamhetsanläggning
 - Fastigheter och tomter som har behov av anläggningen ingår
 - För att en gemensamhetsanläggning ska bildas behöver en lantmäteriförrättning genomföras
 - En samfällighetsförening kan förvalta en gemensamhetsanläggning
 - I lantmäteriförrättningen bedöms bl.a. vilka som ska ingå, vilka rättigheter anläggningen har och hur kostnader ska fördelas mellan de som ingår i anläggningen.

Synpunkter, frågor och tidplan

Synpunkter och frågor - detaljplanen

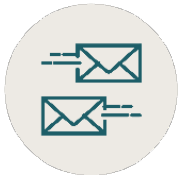
- ▶ Synpunkter lämnas skriftligen **senast 24 november**.
- ▶ Ange diarienummer: **2023:181**



Digitalt formulär
www.jonkoping.se



E-post
stadsbyggnad@jonkoping.se



Brev
Jönköpings kommun
Stadsbyggnadsnämnden
551 89 Jönköping



- ▶ **Planarkitekt**
malin.andersson9@jonkoping.se
036 – 10 81 88
- ▶ **Planavdelningens e-post**
fragaplan@jonkoping.se

Tidplan - detaljplanen



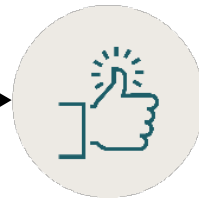
Samråd

t.o.m. 24
november 2024



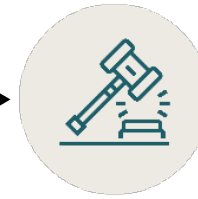
Granskning

Kv. 1
2025



Antagande

Kv. 2
2025



**Laga
kraft**

Kv. 2
2025

**VA-
utbyggnad**

Klar ca 2 år
efter laga
kraft

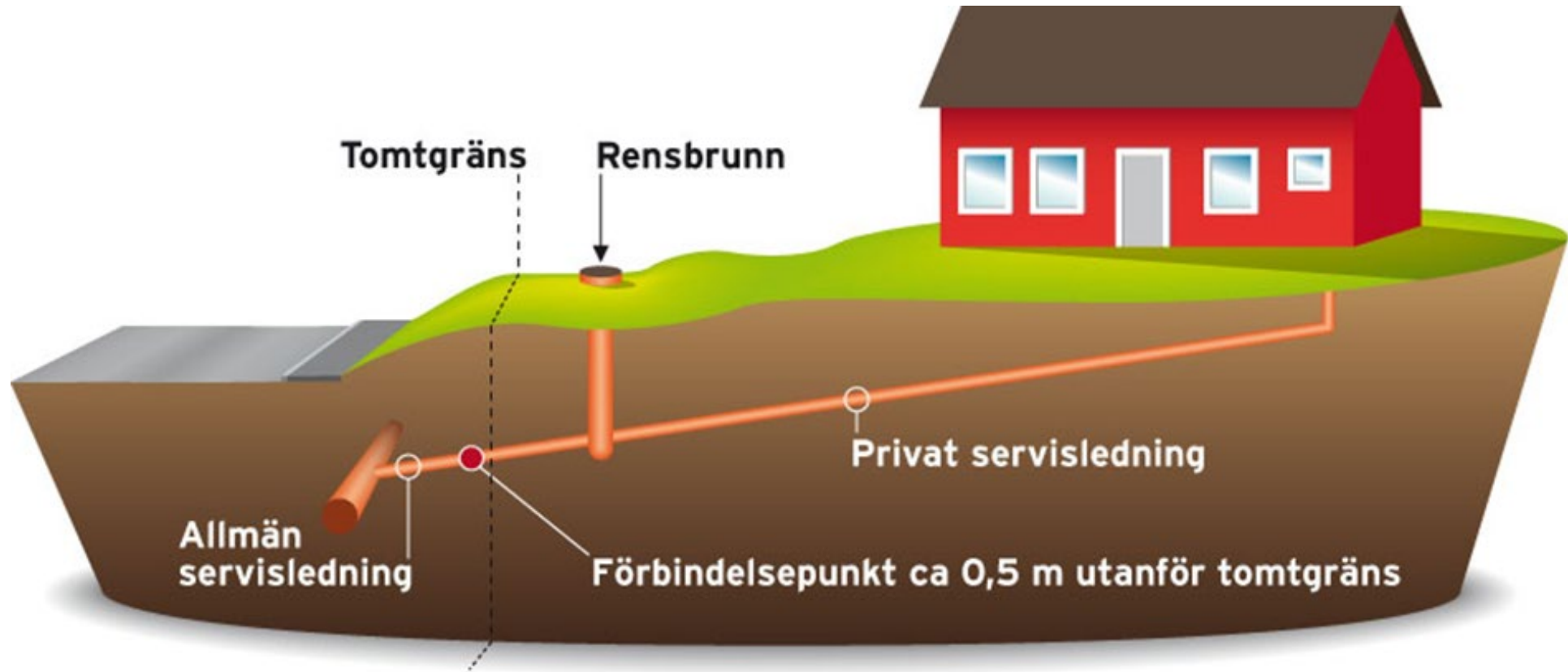
Frågor om planförslaget?

VA-utbyggnad södra Lovsjön

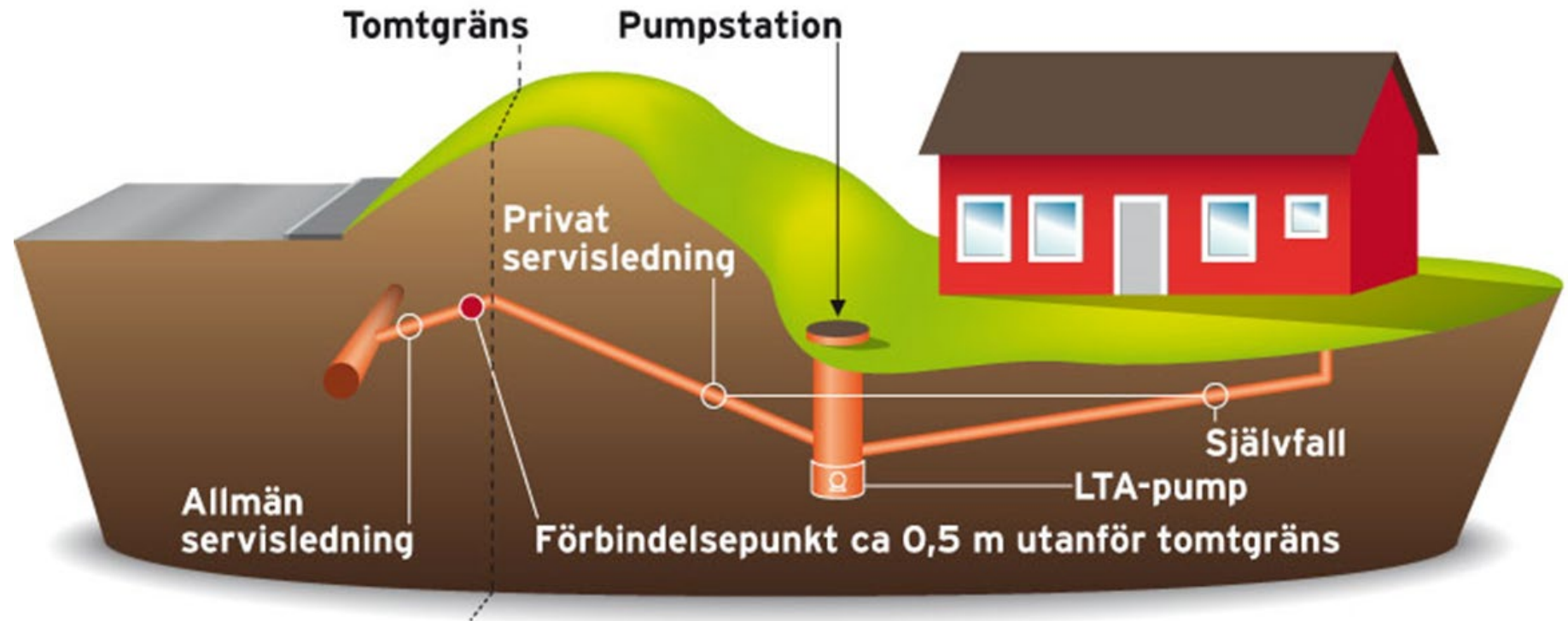
Grov tidplan

- Projektering pågår
Plan - Granskning
- Brevutskick förslag till anslutningspunkt
Plan - vunnit laga kraft
- Upphandling 2-3mån
- Informationsmöte inför byggstart
- Utbyggnad: 1-1,5år
- Anslutning serviser

Självfallssystem



LTA tryckavloppssystem





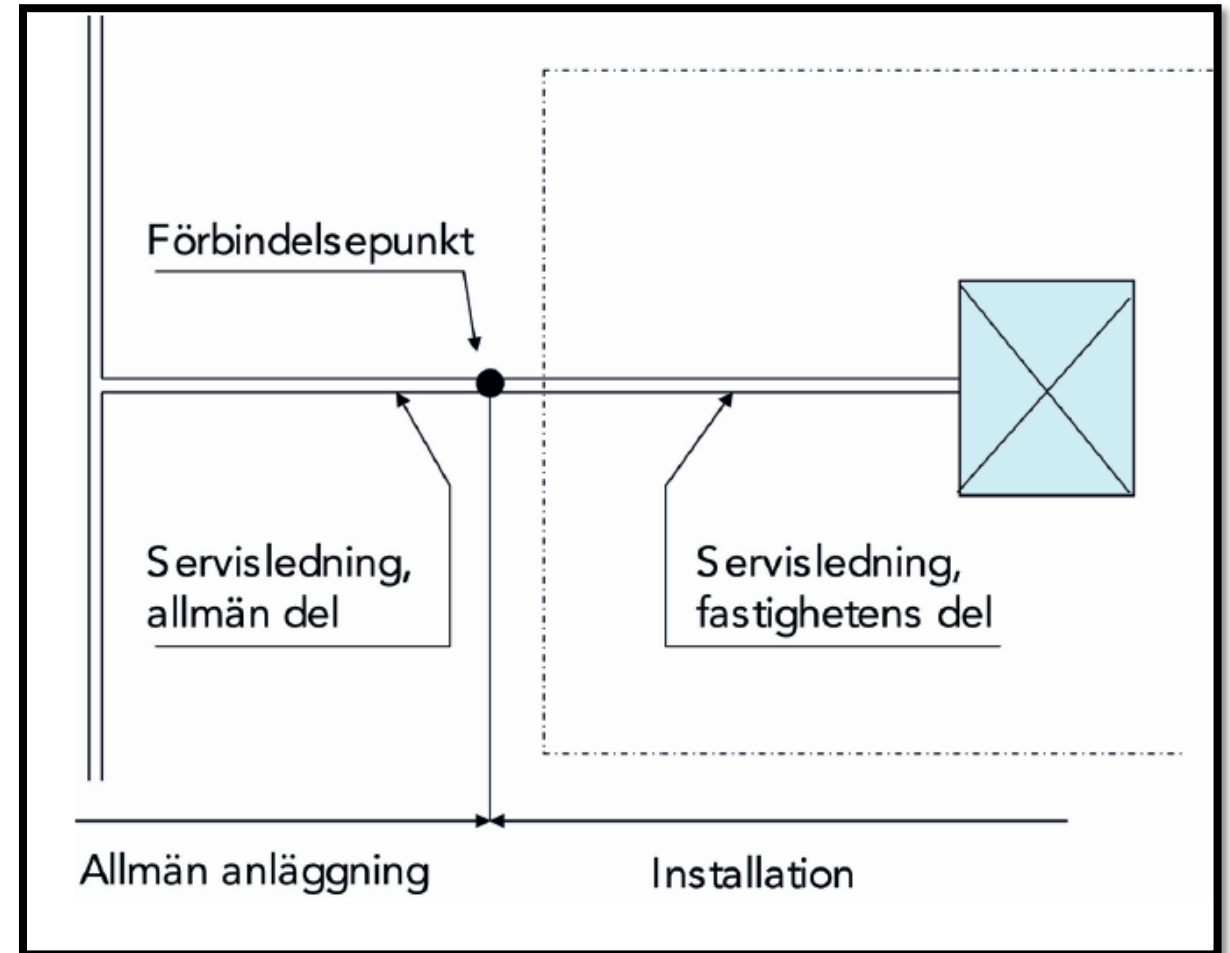
Pumpstationer

VA-schakt



Förbindelsepunkt

- Ansvarsgräns mellan en allmän VA-anläggning och en VA-installation.
- Alla VA-installationer inom tomten, från förbindelsepunkten, är fastighetsägarens/arrendatorns.
- Meddelande om förbindelsepunkt sker efter utbyggnad och inkommen servisanmälan.

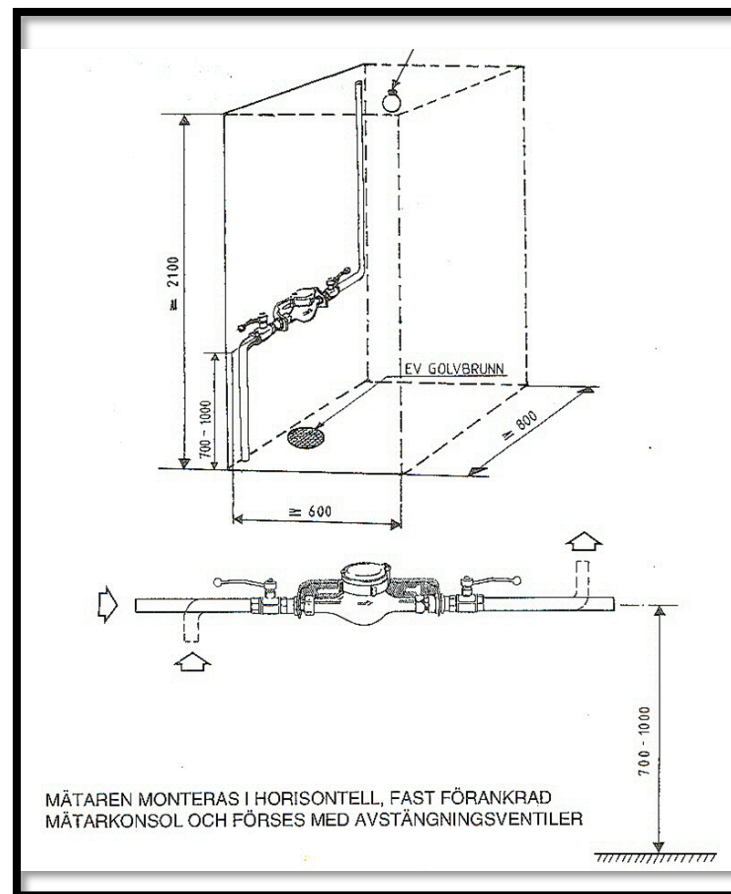


Anslutningsprocessen efter utbyggnad

- År 0-2: Successiv anslutning
- År 2: Avstämning med miljökontoret.
Utskick av faktura gällande anläggningsavgift
Behandling av fastigheter som ej är anslutna

Ovan gäller för både fastighetsägare och bostadsarrendatorer

Mätarplats



Anläggningsavgift

- Anläggningsavgift ska betalas av fastighetsägaren. Enligt vattentjänstlagen jämställs arrendator med fastighetsägare.
- Anläggningsavgift betalas enligt gällande taxa när förbindelsepunkt meddelas.
- Om taxeringsvärdet / värdet på byggnaden är lågt finns viss möjlighet till avbetalningsplan.
- Ersättning för onyttigbliven anläggning kan utgå i vissa fall.

Riktlinjer för ersättning för onyttigbliven anläggning i enlighet med 40 § LAV

- Ersättning betalas endast för anläggningar som är byggda i enlighet med av miljönämnden utfärdade tillstånd.
- Vid beräkning av ersättning skall en ekonomisk livslängd om 15 år med rak avskrivningstid tillämpas.
- Ersättning skall i första hand beräknas utifrån verifierade kostnader. Kan kostnaderna ej verifieras skall generella schablonvärden användas.
- Den totala ersättningen (inkl. moms) kan maximalt uppgå till värdet av en grundavgift (inkl. moms) enligt gällande taxa.
- Ersättning skall ej utgå för exempelvis mulltoaletter, förbränningstoalletter, samt anläggningar för vattenförsörjning.

Exempel på anläggningsavgifter

(2024 års VA-taxa inkl. moms, avser en bostadsenhet)

	Anslutning till vatten och spillvatten
1000 m2 stor tomt	147 000 kr
1500 m2 stor tomt	160 800 kr
2000 m2 stor tomt	174 600 kr



Information gällande VA på kommunens hemsida

www.jonkoping.se

- Servisanmälan
 - *anslutning till kommunalt vatten och avlopp*
- VA-taxa
 - *Taxor och avgifter för kommunalt vatten och avlopp*
- Lagar och regler för kommunalt vatten och avlopp
 - *Lagen om allmänna vattentjänster, 2006:412 (LAV)*
 - *Allmänna bestämmelser för användande av Jönköpings kommuns vatten- och avloppsanläggningar, (ABVA)*

VA-frågor

- *Mejl.* abonnent.va@jonkoping.se - Märk Lovsjön
- *Tel.* 036-105000 – VA-anslutning

Frågor?

