

Detaljplan för Ljungarp 1:9 m.fl.

Tenhult, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Inledning	3
Bakgrund, syfte och huvuddrag.	4
Plandata	5
Planförslag.	6
Plankarta och planbestämmelser.	12
Planens konsekvenser	16
Förutsättningar	19
Genomförande av detaljplanen.	24

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning
Samrådsredogörelse

Bilagor

MUR Geoteknik Ljungarp 1:9
PM Geoteknik Ljungarp 1:9
MUR Geoteknik Ljungarp 1:20
PM Geoteknik Ljungarp 1:20
PM MMK Ljungarp 1:9
Trafikbullerutredning
Trafikbullerutredning, bilaga
Dagvattenutredning
Detaljplan 2003
Grundkarta granskning Ljungarp 1:9

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord:
detaljplan för Ljungarp 1:9 m.fl.

Så här görs en detaljplan med utökat förfarande



Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggaktör ansöker om planbesked. I ansökan uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Stadsbyggnadsnämnden beslutar om processen ska påbörjas.



Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds planarbetet. Syftet med samråd är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter, och att ge berörda insyn och möjlighet att påverka. De som har rätt att medverka vid samrådet är samrådsgruppen bestående av sakägare, Länsstyrelsen, kommunala myndigheter och andra som har ett väsentligt intresse av planen. Tiden för samrådet annonseras i tidningen.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en samrådsredogörelse. Planhandlingarna kan därefter komma att justeras.



Granskning

Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att ta del av det justerade planförslaget och återigen lämna synpunkter.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna från granskningen i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.



Antagande

När granskningsutlåtandet har skickats ut antas planförslaget av kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden. Sakägare som tidigare lämnat skriftliga synpunkter vid samråd eller granskning och inte fått dessa tillgodosedda kan överklaga beslutet hos Mark- och miljödomstolen. Detta måste ske senast tre veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.



Laga kraft

Detaljplanen får laga kraft, det vill säga börjar gälla, när tiden för överklagande har gått ut om ingen har överklagat. Om någon överklagar detaljplanen prövas den av Mark- och miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen får laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

Inledning

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Syftet med detaljplaneprocessen är att pröva om ett område kan anses lämpligt för en viss typ av användning och utformning. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygglov.

Arbetet med planen bedrivs med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

En detaljplan innefattar en plankarta, en planbeskrivning och bilagor. Varje enskild kommun ansvarar för hur planbeskrivningen ser ut. I Jönköpings kommun används följande upplägg:

Bakgrund, syfte och huvuddrag – En sammanfattande beskrivning av detaljplanen.

Planförslag – En beskrivning av den markanvändning som föreslås i detalj-planen.

Plankarta och bestämmelser - En förklaring av plankartan och dess bestämmelser.

Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

Genomförande av detaljplanen – Beskrivning av ekonomiska frågor, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan.

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Aktuellt planförslag var på samråd 2003 som den tredje och sista etappen av detaljplan för del av Tenhult 24:47 m.fl. Etapp 1 bestod av 11 stycken villatomter för styckebyggnation samt nya gator och lekyta, den fick laga kraft 2004. Etapp 2 bestod av enbostadshus och fick också laga kraft 2004. Både etapp 1 och 2 är idag till stor del utbyggda. Etapp 3, aktuellt planförslag, lades på is då exploateringsavtalet aldrig undertecknades. Nu ägs fastigheten Ljungarp 1:9 av OBOS Mark AB och arbetet med den sista etappen har återupptagits.

Planförslaget har upprättats med syfte att möjliggöra uppförandet av cirka 6 enbostadshus på Ljungarp 1:9 och del av Tenhult 24:47 samt byggnation av två flerbostadshus på Ljungarp 1:20. Planförslaget möjliggör även uppförandet av en kommunal gata med vändplan samt område för transformatorstation. Fastigheterna Ljungarp 1:7, Ljungarp 1:20, Ljungarp 1:28, Ljungarp 1:35 samt del av Ljungarp 1:44 ingår i detaljplanen med syftet att tillgodose utrymme för teknisk försörjning, möjliggöra förtätning samt för att få en bra helhet på detaljplanen.

Ortofoto (2019),
planområdet markerat i vitt



Plandata

Läge och areal

Planområdet omfattar fastigheterna Ljungarp 1:7, 1:9, 1:20, 1:28, 1:35, del av Ljungarp 1:44 samt del av Tenhult 24:47 och är cirka 2 hektar stort. Området är beläget i ett bostadsområde i östra Tenhult. Det är tre av fastigheterna, Ljungarp 1:9, del av Tenhult 24:47 och Ljungarp 1:20, som föreslås bebyggas med bostäder. Dessa fastigheter består idag främst av naturmark. Fastigheterna Ljungarp 1:7 och 1:35 kommer, om planen får laga kraft, kunna styckas av och förtätas med ny byggnation.

Tenhult är beläget cirka 13 km sydost om Jönköping och tätorten har cirka 3000 invånare (2018). I Tenhult finns grundskola, äldreboende, sporthall, naturbruksgymnasium, dagligvaruhandel, affärer, företag och industrier. Den dominerande bebyggelsen i närheten av planområdet är villor uppförda under olika epoker. Det finns välutvecklad kollektivtrafik med en busshållplats nära planområdet samt tågstation i centrala Tenhult.

Markägförhållanden

Fastigheten Ljungarp 1:9 ägs av OBOS Mark AB och fastigheterna Ljungarp 1:20 och 1:44 samt Tenhult 24:47 ägs av Jönköpings kommun. Övriga fastigheter ägs av privatpersoner.

Områdeskarta över Tenhult, planområdet markerat i rött. Fastigheterna som föreslås bebyggas skrafferade i rött.



Planförslag

Bebyggelse

Ljungarp 1:9

På Ljungarp 1:9 och del av Tenhult 24:47 planeras det uppföras cirka 6 stycken fristående enbostadshus. Huvudbyggnad får uppföras till en höjd motsvarande två våningar och ska uppföras i suterräng om terrängen kräver det. Innan byggnation ska marken saneras från befintliga markföroreningar. Ett avskärande dike eller likvärdig anordning ska uppföras längs med den nordvästra fastighetsgränsen som skydd mot översvämning vid kraftiga skyfall, se bild på sida 7. Dike eller likvärdig anordning ska anläggas innan byggnation.

Ljungarp 1:20

På Ljungarp 1:20 föreslås en byggrätt som möjliggör uppförandet av två stycken flerbostadshus fördelat på en byggnadsarea på max 500 m² exklusive komplementbyggnader. Byggnader ska uppföras i suterräng om terrängen kräver det och får uppföras till en höjd motsvarande två våningar samt eventuell suterrängvåning.

Illustrationsplanen visar möjlig utformning av området om detaljplanen får laga kraft. Grå tak visar befintliga hus och bruna tak visar möjlig ny byggnation. Vit streckad linje visar förtätningsmöjligheterna på Ljungarp 1:7 och 1:35.



Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar förläggs längs med fastighetens sydöstra sida med syfte att säkerställa utrymme för elledningar (E.on). Dike eller likvärdig anordning ska uppföras i sydöstlig del av fastigheten med syfte att skydda Ljungarp 1:28 från att översvämmas av dagvatten, se bild nedan. Dike eller likvärdig anordning ska anläggas innan byggnation. Ett utfartsförbud föreslås mot Nässjövägen vilket betyder att in- och utfart till fastigheten kommer ske från nordväst via befintlig gång- och cykelväg till Ljungarpsvägen. Anledningen till detta är Nässjövägen har en tillåten hastighet på 80km/h och att det av trafiksäkerhetsskäl bedöms olämpligt med utfarter från enskilda fastigheter.

Ljungarp 1:35

På den södra delen av Ljungarp 1:35 fortsätter området för allmännyttiga underjordiska ledningar som även finns på Ljungarp 1:20 samt dike eller likvärdig anordning som skydd mot översvämning för Ljungarp 1:28. I övrigt föreslås en byggrätt som möjliggör att fastigheten kan styckas av och förtätas med ett till bostadshus. Det betyder att ett bostadshus kan uppföras på den södra delen av fastigheten till en höjd motsvarande två våningar där byggnaden ska uppföras i suterräng om terrängen kräver det. Vid eventuell avstyckning får fastighetsarean inte vara mindre än 700 m² och max 25% av fastigheten får bebyggas. Vid ansökan om bygglov eller vid avstyckning från fastigheten kommer stadsbyggnadsnämndens avgifter och taxor som gäller vid tidpunkten för bygglovet beaktas.

Blå sträck visar var avskärande diken eller liknande anordning ska uppföras inom planområdet. Gula pilar redovisar befintliga flödesriktningar av in- samt utflöden av tillkommande dagvatten på Ljungarp 1:9 och 1:20.



Ljungarp 1:7

Ljungarp 1:7 föreslås planläggas på ett sätt som möjliggör att fastigheten kan styckas av och förtätas med fler bostadshus. Huvudbyggnad får uppföras till en höjd motsvarande två våningar och byggnader ska uppföras i suterräng om terrängen kräver det. Vid eventuell avstyckning får fastighetsarean inte vara mindre än 1000 m² och max 25% av fastigheten får bebyggas. Vid ansökan om bygglov eller vid avstyckningar från fastigheten kommer stadsbyggnadsnämndens avgifter och taxor som gäller vid tidpunkten för bygglovet beaktas.

I sydvästra fastighetsgränsen finns en 35 meter lång och 3 meter hög häck planterad. Häcken kommer troligtvis att behöva tas bort i samband med att den nya gatan anläggs.

Ljungarp 1:28

Byggrätten på Ljungarp 1:28 föreslås motsvara det som finns på fastigheten idag.

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader får uppföras till en höjd motsvarande en våning på samtliga fastigheter. På fastigheten Ljungarp 1:20 ska garage, carport eller annan typ av komplementbyggnad placeras minst 12 meter från Nässjövägen då det på grund av trafiksäkerhetsskäl bedöms olämpligt att placera byggnader eller andra fasta föremål inom angivet avstånd. På övriga fastigheter ska garage eller carport placeras minst 6 meter från gata med syfte att möjliggöra uppställningsplats för bil.

På alla fastigheter bortsett från Ljungarp 1:20 och 1:28 får komplementbyggnader placeras minst 2 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas över fastighetsgräns. Placeringsbestämmelsen medför inte att befintliga komplementbyggnader inom det som planläggs som prickmark på fastigheterna Ljungarp 1:7 och 1:28 behöver rivas. Prickmark förläggs där dessa är placerade för att avråda eventuell framtida byggnation av komplementbyggnad inom 2 meter från fastighetsgräns.

Trafik

Gång och cykel

Befintlig gång- och cykelväg på del av fastigheten Ljungarp 1:44 kommer bevaras. På tillkommande lokalgata skapas inga särskilda ytor för gående och cyklister utan gatan samnyttjas av olika trafikslag.

Bil

En lokalgata med en bredd på 7 meter uppförs i området, den slutar i en vändplan. Befintlig gång- och cykelväg på Ljungarp 1:44 kommer samnyttjas med motortrafik som tar sig till och från Ljungarp 1:20. Statusen på cykelvägen ska ses över för att olika trafikslag ska kunna samspela.

Parkering

Parkering för bil och cykel ska lösas på kvartersmark.

Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska följa riktlinjerna som anges i kommunens aktuella dokument för parkeringstal.

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljö ska ha en utformning som bidrar till att gällande normer för tillgänglighet uppfylls.

Genhets- och restidskvot

”Genhetskvote” är ett sätt att visa hur gent ett cykelvägnät är. Det är en jämförelse mellan den faktiska cykelvägen och fågelvägen mellan två målpunkter. Ju lägre genhetskvote desto genare är cykelvägnätet.

”Restidskvote” är ett mått på hur mycket längre tid det tar att cykla än att köra bil mellan två målpunkter. Ju lägre restidskvote desto bättre cykelvägnät.

I detaljplanen för Ljungarp 1:9 m.fl. i Tenhult med målpunkten Resecentrum är restid- och genhetskvote godkända och med målpunkten Tenhults centrum är restid- och genhetskvote bristfällig enligt ”Cykelprogram för Jönköpings kommun”. I detta fall är detaljplanens område relativt litet så den har en begränsad möjlighet att påverka genhets- och restidskvoten.

Teknisk försörjning

VA

Vatten-, spill- och dagvattenledningar till de nya och befintliga fastigheterna kommer läggas i den nya gatan och anslutas i Backens väg till befintliga ledningar. För att nå fastigheter i de norra delarna kommer ett U-område läggas in på Ljungarp 1:35.

Dagvatten

Dagvattenflöden från planområdet kommer att öka efter den planerade exploateringen. Detta på grund av den ökade hårdgöringsgraden som den tänkta exploateringen resulterar i. Dagvatten från kvartersmark föreslås i framtiden dagvattenutredning (Geosigma, se bilaga Dagvattenutredning) att ledas till befintligt dagvattennät.

Dagvattenhanteringen är till för att inte öka belastningen på befintligt dagvattennät samt minska påverkan på recipienten (läs mer på sida 20). Exakt föreslagna lösningar för dagvattenhanteringen på kvartersmark redovisas i framtiden dagvattenutredning. Dagvattenutredning visar att marken inom planområdet främst utgörs av morän.

Utredningen visar också vilka mängder som uppkommer inom planområdet idag och vad som blir resultatet efter exploateringen.

För att extrema flöden, så kallade 100-årsregn, inte ska påverka befintlig och ny bebyggelse negativt föreslås ett dike eller likvärdig anordning anläggas genom Ljungarp 1:20 och del av Ljungarp 1:35 samt Ljungarp 1:9 (se bild på sida 7). Skyddsbestämmelserna i plankartan reglerar att åtgärder för fördröjning anläggs. För Ljungarp 1:9 leds vattnet även på ytan till gatunätet, vilket bedöms vara tillräckligt. För höga flöden är det viktigt att höjdsättningen inom planområdet gör att skyfallsvatten leds på ytan till gatunätet i området.

Dagvatten separeras från spillvattenhanteringen i nya projekt och kommunen genomför förnyelsearbeten där dagvatten och spillvatten separeras. Därmed anses inte den nya bebyggelsen som föreslagen plan avser påverka befintligt avloppsreningsverk negativt. Befintligt avloppsreningsverk har kapacitet för denna bebyggelse och mer därtill.

Uppvärmning

Området går idag inte att ansluta till fjärrvärme. Kommunen rekommenderar att miljövänliga uppvärmningsalternativ används.

El

För att säkerställa elförsörjning till planområdet kommer en ny transformatorstation uppföras i området.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske inom respektive fastighet, placering av soprum eller liknande ska ske med utgångspunkt att hämtningsfordonet skall undvika backrörelser.

I Jönköpings kommun erbjuds avfallssortering i åtta fraktioner och utrymme för avfallshantering bör dimensioneras för detta. Hantering av hushållsavfall skall ske antingen inom respektive fastighet med enskild hantering eller med gemensamma miljöhus i enlighet med June Avfall och Miljös avfallsföreskrifter och Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen. Avfallsutrymmen ska utformas så att källsortering underlättas. Borttransport av hushållens förpackningsavfall och returpapper ska som huvudregel ske från bostadsfastighet eller genom insamling från en plats i nära anslutning till fastigheten, så kallad kvartersnära insamling.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid till området är cirka 10-20 minuter.

Tillgänglighet

Alla byggnader ska vara lättillgängliga för räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:94. Framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och möjliga uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter, i enlighet med BBR 5:72. Detta för att räddningstjänsten ska kunna göra en effektiv räddningsinsats som innebär att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

För bostadshus och mindre kontor ska räddningstjänsten kunna utgöra alternativ utrymningsväg upp till fjärde våningen eller 11 meter med bärbar stege. Marken utanför måste hållas tillgänglig för uppställning av räddningstjänstens stegar. Angöringsplats för räddningstjänstens fordon får högst vara 50 meter från angreppsväg i enlighet med BFS 2011:26 5:721.

Brandvatten

Brandvatten ska anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter. Närmsta brandpost finns idag cirka 70 meter från området.

This topographic map illustrates a proposed road layout and land use in a residential area, likely in Ljungarp. The map features several key elements:

- Proposed Road Layout:** A central road, labeled "GATA", runs vertically through the center. To its left, a road labeled "Trädgårdsvägen" runs horizontally. A dashed line indicates a proposed boundary or alignment.
- Topography and Contours:** The map shows contour lines with elevations ranging from 237 to 250 meters. A prominent contour line is labeled "240".
- Land Use and Building Footprints:** Various building footprints are shown, some with cross-hatching indicating existing structures. A large area is shaded in yellow, possibly representing a specific land use or a proposed development area.
- Technical Specifications:** Numerous technical details are provided, including:
 - Gradients:** Values such as 1:20, 1:35, 1:28, 1:25, 1:17, 1:24, 1:31, 1:32, 1:11, 1:21, 1:23, 1:25, 1:27, 1:28, 1:29, 1:30, 1:31, 1:32, 1:33, 1:34, 1:35, 1:36, 1:37, 1:38, 1:39, 1:40, 1:41, 1:42, 1:43, 1:44, 1:45, 1:46, 1:47, 1:48, 1:49, 1:50, 1:51, 1:52, 1:53, 1:54, 1:55, 1:56, 1:57, 1:58, 1:59, 1:60, 1:61, 1:62, 1:63, 1:64, 1:65, 1:66, 1:67, 1:68, 1:69, 1:70, 1:71, 1:72, 1:73, 1:74, 1:75, 1:76, 1:77, 1:78, 1:79, 1:80, 1:81, 1:82, 1:83, 1:84, 1:85, 1:86, 1:87, 1:88, 1:89, 1:90, 1:91, 1:92, 1:93, 1:94, 1:95, 1:96, 1:97, 1:98, 1:99, 1:100, 1:101, 1:102, 1:103, 1:104, 1:105, 1:106, 1:107, 1:108, 1:109, 1:110, 1:111, 1:112, 1:113, 1:114, 1:115, 1:116, 1:117, 1:118, 1:119, 1:120, 1:121, 1:122, 1:123, 1:124, 1:125, 1:126, 1:127, 1:128, 1:129, 1:130, 1:131, 1:132, 1:133, 1:134, 1:135, 1:136, 1:137, 1:138, 1:139, 1:140, 1:141, 1:142, 1:143, 1:144, 1:145, 1:146, 1:147, 1:148, 1:149, 1:150, 1:151, 1:152, 1:153, 1:154, 1:155, 1:156, 1:157, 1:158, 1:159, 1:160, 1:161, 1:162, 1:163, 1:164, 1:165, 1:166, 1:167, 1:168, 1:169, 1:170, 1:171, 1:172, 1:173, 1:174, 1:175, 1:176, 1:177, 1:178, 1:179, 1:180, 1:181, 1:182, 1:183, 1:184, 1:185, 1:186, 1:187, 1:188, 1:189, 1:190, 1:191, 1:192, 1:193, 1:194, 1:195, 1:196, 1:197, 1:198, 1:199, 1:200, 1:201, 1:202, 1:203, 1:204, 1:205, 1:206, 1:207, 1:208, 1:209, 1:210, 1:211, 1:212, 1:213, 1:214, 1:215, 1:216, 1:217, 1:218, 1:219, 1:220, 1:221, 1:222, 1:223, 1:224, 1:225, 1:226, 1:227, 1:228, 1:229, 1:230, 1:231, 1:232, 1:233, 1:234, 1:235, 1:236, 1:237, 1:238, 1:239, 1:240, 1:241, 1:242, 1:243, 1:244, 1:245, 1:246, 1:247, 1:248, 1:249, 1:250, 1:251, 1:252, 1:253, 1:254, 1:255, 1:256, 1:257, 1:258, 1:259, 1:260, 1:261, 1:262, 1:263, 1:264, 1:265, 1:266, 1:267, 1:268, 1:269, 1:270, 1:271, 1:272, 1:273, 1:274, 1:275, 1:276, 1:277, 1:278, 1:279, 1:280, 1:281, 1:282, 1:283, 1:284, 1:285, 1:286, 1:287, 1:288, 1:289, 1:290, 1:291, 1:292, 1:293, 1:294, 1:295, 1:296, 1:297, 1:298, 1:299, 1:300, 1:301, 1:302, 1:303, 1:304, 1:305, 1:306, 1:307, 1:308, 1:309, 1:310, 1:311, 1:312, 1:313, 1:314, 1:315, 1:316, 1:317, 1:318, 1:319, 1:320, 1:321, 1:322, 1:323, 1:324, 1:325, 1:326, 1:327, 1:328, 1:329, 1:330, 1:331, 1:332, 1:333, 1:334, 1:335, 1:336, 1:337, 1:338, 1:339, 1:340, 1:341, 1:342, 1:343, 1:344, 1:345, 1:346, 1:347, 1:348, 1:349, 1:350, 1:351, 1:352, 1:353, 1:354, 1:355, 1:356, 1:357, 1:358, 1:359, 1:360, 1:361, 1:362, 1:363, 1:364, 1:365, 1:366, 1:367, 1:368, 1:369, 1:370, 1:371, 1:372, 1:373, 1:374, 1:375, 1:376, 1:377, 1:378, 1:379, 1:380, 1:381, 1:382, 1:383, 1:384, 1:385, 1:386, 1:387, 1:388, 1:389, 1:390, 1:391, 1:392, 1:393, 1:394, 1:395, 1:396, 1:397, 1:398, 1:399, 1:400, 1:401, 1:402, 1:403, 1:404, 1:405, 1:406, 1:407, 1:408, 1:409, 1:410, 1:411, 1:412, 1:413, 1:414, 1:415, 1:416, 1:417, 1:418, 1:419, 1:420, 1:421, 1:422, 1:423, 1:424, 1:425, 1:426, 1:427, 1:428, 1:429, 1:430, 1:431, 1:432, 1:433, 1:434, 1:435, 1:436, 1:437, 1:438, 1:439, 1:440, 1:441, 1:442, 1:443, 1:444, 1:445, 1:446, 1:447, 1:448, 1:449, 1:450, 1:451, 1:452, 1:453, 1:454, 1:455, 1:456, 1:457, 1:458, 1:459, 1:460, 1:461, 1:462, 1:463, 1:464, 1:465, 1:466, 1:467, 1:468, 1:469, 1:470, 1:471, 1:472, 1:473, 1:474, 1:475, 1:476, 1:477, 1:478, 1:479, 1:480, 1:481, 1:482, 1:483, 1:484, 1:485, 1:486, 1:487, 1:488, 1:489, 1:490, 1:491, 1:492, 1:493, 1:494, 1:495, 1:496, 1:497, 1:498, 1:499, 1:500, 1:501, 1:502, 1:503, 1:504, 1:505, 1:506, 1:507, 1:508, 1:509, 1:510, 1:511, 1:512, 1:513, 1:514, 1:515, 1:516, 1:517, 1:518, 1:519, 1:520, 1:521, 1:522, 1:523, 1:524, 1:525, 1:526, 1:527, 1:528, 1:529, 1:530, 1:531, 1:532, 1:533, 1:534, 1:535, 1:536, 1:537, 1:538, 1:539, 1:540, 1:541, 1:542, 1:543, 1:544, 1:545, 1:546, 1:547, 1:548, 1:549, 1:550, 1:551, 1:552, 1:553, 1:554, 1:555, 1:556, 1:557, 1:558, 1:559, 1:560, 1:561, 1:562, 1:563, 1:564, 1:565, 1:566, 1:567, 1:568, 1:569, 1:570, 1:571, 1:572, 1:573, 1:574, 1:5

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata

Bestämmelsen anger gata som markanvändning, syftet är att möjliggöra ny kommunal gata med vändplan i området. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

Kvartersmark

B

Bostäder

Bestämmelsen anger bostäder som markanvändning, syftet är att möjliggöra ny bostadsbyggnation i området samt att planlägga befintlig bostadsbyggnation. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

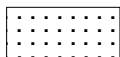
E

Transformatorstation

Bestämmelsen anger transformatorstation som markanvändning, syftet är att tillgodose den nya bebyggelsens energibehov. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen begränsar vilken mark som får bebyggas. Syftet är att säkerställa avstånd till gata och fastighetsgränser samt att reservera mark för allmännyttiga underjordiska ledningar och skydd mot översvämning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

e₁0,0%

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningssområdet

Bestämmelsen reglerar tillåten exploatering och har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

e₂

Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 250 kvm och maximalt två huvudbyggnader får uppföras inom egenskapsområdet

Bestämmelsen reglerar tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad på Ljungarp 1:20 och har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.



Takvinkeln får vara mellan angivet värde och angivet värde i grader

Bestämmelsen reglerar minsta och största tillåtna takvinkel och har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Utformning

f₁

Friliggande enbostadshus

Syftet är att säkerställa att endast enbostadshus kan uppföras. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f₂

Flerbostadshus

Syftet är att säkerställa att endast flerbostadshus kan uppföras. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f₃

Komplementbyggnad får uppföras till en byggnadshöjd av högst 4 meter

Bestämmelsen reglerar att komplementbyggnad kan uppföras till en höjd som motsvarar max en våning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f₄

Byggnader ska uppföras i suterräng där terrängen kräver det

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnader anpassas efter topografin och uppförs i suterräng där det är lämpligt. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Placering

p₁

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa lämpligt avstånd mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

p₂

Komplementbyggnad eller garage och carport ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa lämpligt avstånd mellan komplementbyggnad och fastighetsgräns. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

p₃

Garage och carport eller del av huvudbyggnad som består av garage och carport ska placeras minst 6,0 meter från gata

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme för uppställningsplats för bil mellan garage eller carport och gata. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Utfart

☐ ○ ☐

Utfartsförbud

Syftet med bestämmelsen är att körbar förbindelse inte ska uppföras mellan Ljungarp 1:20 och Nässjövägen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 9 § PBL.

Störningsskydd

m₁

Avskärande dike eller likvärdig anordning ska anläggas

Syftet är att skydda kommande bebyggelse på Ljungarp 1:9 mot översvämning vid höga flöden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 12 § punkt 1 PBL.

m₂ **Dike, vall eller motsvarande anordning ska uppföras för skydd mot översvämning av Ljungarp 1:28**

Syftet är att skydda fastigheten Ljungarp 1:28 mot översvämning vid höga flöden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 12 § punkt 1 PBL.

Fastighet

d₁₀ **Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter**

Bestämmelsen reglerar minsta tillåtna fastighetsarea på Ljungarp 1:7 vid eventuell avstyckning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft

Planens genomförandetid. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme för och tillträde till allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 6 § PBL.

Villkor för bygglov

a₁ **Startbesked för byggnad får endast ges under förutsättning att utpekade markföreningar avhjälpes**

Syftet är att markföreningar ska tas om hand innan byggnation av byggnader påbörjas. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 14 § punkt 4 PBL.

a₂ **Startbesked får inte ges för byggnad förrän dike, vall eller motsvarande anordning enligt m₁ eller m₂ har kommit till stånd**

Syftet är att säkerställa skydd för översvämning av befintlig och ny bebyggelse. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 14 § punkt 1 PBL.

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 15 § punkt 1 PBL.

Information

Planavgift har vid antagandet av detaljplanen tagits ut för fastigheterna Ljungarp 1:9, Ljungarp 1:20 och del av Tenhult 24:47 inom planområdet. För fastigheter Ljungarp 1:7 och Ljungarp 1:35 ska planavgift tas ut vid bygglov i enlighet med stadsbyggnadsnämndens avgifter och taxor som gäller vid tidpunkten för bygglov. Planavgift kommer därmed vid ansökan om bygglov att beaktas på fastigheterna Ljungarp 1:35 och Ljungarp 1:7 eller vid avstyckningar från dessa fastigheter.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

I detaljplaneprocessen kommer ambitionen vara att minimera projektets negativa påverkan på miljön och behov av skyddsåtgärder föreskrivs som planbestämmelser så att betydande miljöpåverkan ej uppkommer.

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga.

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan för Ljungarp 1:9 m.fl.

Alternativ och andra ställningstaganden

Nollalternativ

Nollalternativ innebär att markanvändningen inte ändras. Det skulle medföra att naturmarken i form av skogsdungar behålls till följd av en bostadsförlust för samhället Tenhult och för kommunen som helhet.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

WSP Akustik har tagit fram en trafikbullerutredning för Ljungarp 1:9 och 1:20 på uppdrag av Jönköpings kommun och Södra mark & hus AB (tidigare markägare för Ljungarp 1:9), se bilaga ”Trafikbullerutredning”. Syftet med utredningen var att visa hur området påverkas av buller från vägtrafik. En konsekvensbeskrivning gjordes för befintliga bostäder längs infartsvägar till Ljungarp 1:9 av exploateringsförslaget jämfört med ett nollalternativ.

Beräkningarna gjordes med trafikflöden för prognosår 2040 samt för ett nollalternativ på vägarna Nässjövägen, Ljungarpsvägen, Trädgårdsvägen samt Backens väg.

Beräkningarna visar att riktvärden enligt ”Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader”, med ändring 2017:359, innehålls och bostäder kan planeras fritt inom både Ljungarp 1:9 och 1:20.

För befintliga bostäder längs infartsvägar till Ljungarp 1:9 visar beräkningar en marginell ökning av ljudnivån jämfört med ett nollalternativ. Riktvärden enligt Naturvårdsverkets riktlinjer innehålls vid samtliga befintliga bostäder.

Omgivningspåverkan

Grannskapet

Planerad bebyggelse på Ljungarp 1:9 och 1:20 innebär att befintliga bostadshus i närheten kommer gränsa till bebyggelse där det tidigare varit obebyggt. Landskapsbilden ändras då tidigare skogsdungar ersätts med bostäder. Kommande byggnation anpassas till områdets skala genom planbestämmelser och kan därför anses utgöra ett tillägg till befintlig bebyggelsestruktur.

Ljungarp 1:35

Fastighetsägarna på Ljungarp 1:35 påverkas av planförslaget då ett så kallat u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) samt dike, vall eller motsvarande anläggning föreslås på den södra delen av deras fastighet.

FN:s Barnkonvention

Planområdet kan idag tänkas nyttjas för lek av barn i närområdet, i så fall kommer de påverkas då denna möjlighet begränsas när ny byggnation kommer på plats. Planförslaget möjliggör dock för barn att i framtiden kunna bo i området i de nya bostäderna. Det finns tillgång till andra gröna områden i planområdets närhet. Boendemiljön för barn anses god med närhet till förskola, skola och kollektivtrafik.

Mål för hållbar utveckling

Planförslaget tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen och i kommunens lokala Agenda 21-dokument.

Miljömål "begränsad klimatpåverkan"

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

Planförslaget möjliggör en förtätning i befintlig samhällsstruktur med

närhet till fungerande kollektivtrafik och samhällsservice i form av exempelvis skola. Det innebär att det finns goda förutsättningar för ett hållbart resande och därigenom begränsade utsläpp av växthusgaser.

Miljömål Giftfri miljö

”Förekomsten av ämnen i miljön som har skapats i eller utvunnits av samhället ska inte hota människors hälsa eller den biologiska mångfalden. Halterna av naturfrämmande ämnen är nära noll och deras påverkan på människors hälsa och ekosystemen är försumbar. Halterna av naturligt förekommande ämnen är nära bakgrundsnivåerna.”

Planförslaget innebär att en sanering av befintliga markföroreningar på Ljungarp 1:9 ska genomföras innan byggnation, vilket förväntas bidra positivt till målet om en giftfri miljö.

Miljömål ”God bebyggd miljö”

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

Planförslaget bidrar till målet om en god bebyggd miljö genom att förtäta ett befintligt samhälle och genom att exploateringen styrs för att anpassas till befintlig bebyggelsestruktur.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Fastigheterna som föreslås bebyggas är i översiktsplanens bebyggelsestrategi (2016) utpekade som förtätningsområden och omfattas av de generella riktlinjerna för bebyggelseutveckling inom tätorten. Enligt riktlinjerna ska tätortsbebyggelsen utvecklas genom förtätning eller omvandling av redan exploaterad mark och ny exploatering ska ligga i direkt anslutning till befintlig tätortsbebyggelse och intill välutvecklad kollektivtrafik.

Detaljplanen går i linje med översiktsplanen från år 2016.

Riksintressen

Detaljplanen berör inte och berörs inte av några riksintressen.

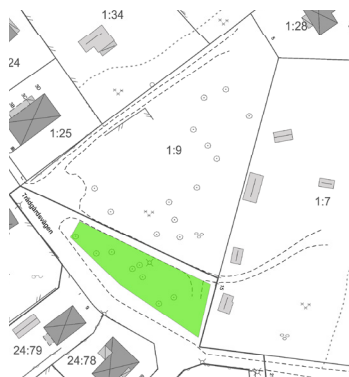
Grönstrukturplan

En liten del av detaljplanen, Trädgårdsvägens träddunge, är utpekad i grönstrukturplanen som kvartersnära natur för lek och som genväg i bebyggelsen. Vidkroniga, unga, ekar omnämns.

Detaljplaner

Delar av Ljungarp 1:20, 1:35 och 1:44 berörs av gällande detaljplan "byggnadsplan för Tenhults stationssamhälle i Rogberga och Öggestorps socknar" från år 1950, aktbeteckning 06-ROG-398.

För Ljungarp 1:20 och 1:35 anges BFII vilket betyder "Mark för bostadsändamål i fristående byggnadssätt", där II anger antal våningar (2). Byggrätten begränsas till: max 1/6 av tomten får bebyggas, med en gårdsbyggnad på max 30 m², huvudbyggnad får inte inrymma mer än 4 lägenheter.



Utsnitt ur
Grönstrukturplanen,
grön markering visar
"Trädgårdsvägens
träddunge" på del av
Tenhult 24:47.



Utsnitt ur
gällande
detaljplan från
år 1950, del
markerad med
röd linje ersätts
med aktuellt
planförslag om
det får laga
kraft.

Max 7,6 meter byggnadshöjd och en taklutning på max 30 grader. Ljungarp 1:44 ligger inom ändamål allmän plats.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Planområdet är utpekad i projektplanen år 2020-2025, med planerad byggstart år 2022 (objektnummer H06 respektive H11).

Halkkartor för luft

Det bedöms inte finnas någon risk för att miljö kvalitetsnormernas (MKN) gränsvärde överskrids. Kartor för miljö kvalitetsnormer har därför inte gjorts specifikt för den här detaljplanen.

Plan för dagvattenhantering

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster. Vattendirektivet säger att "inga vatten får försämrats".

Miljö kvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande. Recipient för dagvatten från planområdet som inte infiltreras till grundvattnet är Tenhultasjön (vattenförekomst 639911-141350). Tenhultasjön har enligt klassning i VISS (2018) en god ekologisk status. Vattenförekomsten uppnår ej god kemiskt ytvattenstatus med avseende på bromerade difenyletrar (PBDE) samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Dagvattnets roll som bärare av miljö störande ämnen ska begränsas. Dagvatten från planområdet innehåller något förhöjda halter av förorenande ämnen i utsläppspunkt jämfört med riktvärden efter föreslagna åtgärder, se föroreningsgraden efter föreslagna åtgärder i dagvattenutredningen. Halterna av dessa ämnen kommer sjunka ytterligare innan dagvattnet når recipient i befintliga diken där dagvattnet släpps från ledningsnätet.

Detaljplanen anses inte medföra att miljö kvalitetsnormerna inte klaras i recipienten.

Bebyggelse

Inom planområdet

Tre fastigheter med befintlig bebyggelse ingår i detaljplanen: Ljungarp 1:7, 1:28 och 1:35. Det är fristående villor i olika karaktär uppförda år 1923, 2006 respektive 1962.



Ljungarp 1:7



Ljungarp 1:28



Ljungarp 1:35

Omgivande bebyggelse

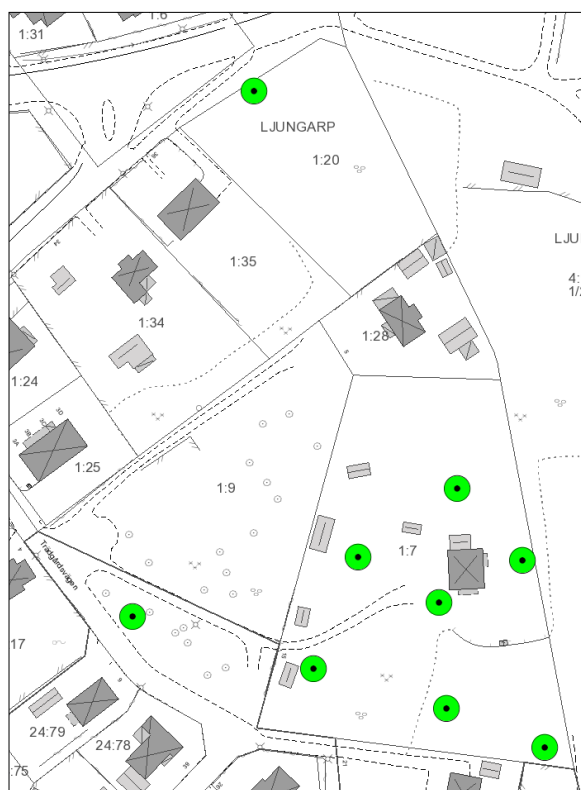
I väster, på Egnahemsvägen, finns fristående villor från 1950- till 1990-talet. Söderut finns villor från 2000-talet. Två flerfamiljshus från 1980-talet i två våningar ligger väster om planområdet.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Fastigheten Ljungarp 1:9 består idag av en relativt gles skogsdunge, genom vilken tillfarten till fastigheterna Ljungarp 1:7 och Ljungarp 1:28 går. Fastigheten Ljungarp 1:20 består av en tätare skogsdunge.

En så kallad vegetationsinventering gjordes i juni år 2002, inga särskilda bevaransvärda arter hittades. Trots att detta var 20 år sedan har stadsbyggnadskontoret bedömt att området är så pass litet och redan klart påverkat, utan uppenbarliga höga naturvärden. En ny naturvärdesinventering har därför inte tagits fram. Däremot har skyddsvärda träd inventerats som underlag vid potentiell fastighetsindelning av Ljungarp 1:7. Det finns 9 skyddsvärda träd inom planområdet, varav 7 finns på Ljungarp 1:7. Övriga träd som står på Ljungarp 1:9 och del av Tenhult 24:47 uppfyller inte kraven för att klassas som särskilt skyddsvärda träd enligt samrådsbestämmelserna i Miljöbalken 12 kap. 6 §. Stadsbyggnadskontoret ser däremot positivt på att träden bevaras eller används som död ved på lämpligt ställe för avverkning vid exploatering.



Grönsvart cirkel visar placering av skyddsvärd träd inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Ljungarp 1:9

En geoteknisk utredning, se bilaga ”PM Geoteknik Ljungarp 1_9”, har i oktober år 2020 genomförts av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB (BGK) på uppdrag av Södra mark & hus AB.

Utredningen visar att det förekommer ett ytligt mulljordsskikt och fyllningar på blandkornig morän som vilar på berg. Jordens relativa fasthet är mycket låg, moränens relativa fasthet är hög eller mycket hög.

Grundläggning av byggnader kan generellt utföras på naturligt lagrad morän eller packad fyllning med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta på mark. För husbyggnation krävs att all mullhaltig jord och gamla fyllningar avlägsnas. Samtliga markarbeten ska utföras i enlighet med ”AMA Anläggning 17” samt utredningens rekommendationer. Tjälskyddad grundläggning krävs i moränen.

Den planerade byggnationen med relativt lätta byggnader ser inte ut att påverka stabiliteten i en sådan omfattning att ras eller skred skulle uppstå, överslagsmässigt sett.

Ljungarp 1:20

En geoteknisk utredning, se bilaga ”PM Geoteknik Ljungarp 1_20”, har i november år 2020 genomförts av MITTA på uppdrag av Jönköpings kommun.

Utredningen visar att de dominerande jordarterna inom området är siltig sandig morän och siltig sand som vilar på berg. Jorddjupet inom området är genomgående litet och bergets yta har vid jord-bergsonderingen påträffats mellan 0,3 och 4,5 meter under markytan.

Grundläggning skall ej ske direkt på berg, minst 30 cm krossmaterial bör utläggas ovan berget innan grundläggning. Fyllning/packning skall utföras enligt ”AMA Anläggning 17”. Geotextil på schaktbotten som materialskiljande lager förordas. Innan fyllning skall schaktbotten besiktigas av geotekniskt sakkunnig.

Det bör beaktas att undersökningen är av översiktlig karaktär. Innan byggnation kan det bli aktuellt med detaljerade undersökningar i aktuella byggnadslägen.

Markföroreningar

Ljungarp 1:9

Det har tidigare funnits en handelsträdgård på Ljungarp 1:9. Därför har en miljöteknisk markundersökning, se bilaga ”PM MMK Ljungarp 1_9”, genomförts i november år 2020 av Vatten och Samhällsteknik (VoS) på uppdrag av Södra mark & hus AB.

Utredningen visar att spår av bekämpningsmedel i form av DDE, DDD och DDT finns på platsen. I en av provtagningspunkterna, där ett växthus tidigare funnits, är halten högst och överstiger även riktvärdet för den framtida markanvändningen. I en annan provtagningspunkt har förhöjda halter av PAH-H rapporterats, de är knappt över riktvärdet för den framtida markanvändningen.

VoS rekommenderar, baserat på utförd utredning, att de ytligaste jordmassorna på 0-0,5 meter under markytan schaktas bort inför exploatering. Detta styrs i detaljplanen med villkor för bygglov.

Radon

Den geotekniska utredningen på Ljungarp 1:20 visar att marken ska klassas som högradonmark, vilket innebär att byggnader skall uppföras radonsäkra.

Den geotekniska utredningen för Ljungarp 1:9 visar att marken klassas som låg- till normalradonmark. Utredningen rekommenderar att byggnader anpassas till att marken utgörs av normalradonmark. Åtgärdskravet vid normalradonmark är radonskyddat utförande.

Trafik

Cykel

Närmsta cykelväg sträcker sig längs med Nässjövägen och ut från samhället. Cykelvägen trafikerar även av gångtrafikanter.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är hållplats Ljungarpsvägen, cirka 70 meter från planområdet. Hållplatsen trafikerar av linje 119 med en turtäthet på cirka 0,5 - 1 timme. Tågstation hållplats Tenhult station ligger cirka 600 meter från planområdet.

Bil

Planområdet nås med bil via Trädgårdsvägen och Ljungarpsvägen.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen kommer att vara fem år från det datum den vinner laga kraft.

Organisatoriska frågor

Planen handläggs med utökat förfarande. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2003

maj	STBN- beslut om plansamråd
maj - augusti	Samråd

2020

oktober	Ny planstart
---------	--------------

2021

maj	STBN- beslut om samråd
juni - juli	Samråd

2022

mars	STBN - beslut om granskning
mars - april	Granskning
augusti	STBN - beslut om antagande
september	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

Ett planavtal har tecknats mellan Jönköpings kommun och exploatören OBOS Mark AB. Detaljplanen föreslår bebyggelse inom fastigheten Ljungarp 1:20 som ägs av kommunen och fastigheten Ljungarp 1:9 som ägs av exploatören. För att tillskapa en bättre helhet i sin exploatering inom Ljungarp 1:9 ska exploatören köpa del av kommunens fastighet Tenhult 24:47 som angränsar till Ljungarp 1:9.

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören före stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen. I exploateringsavtalet regleras bl.a. köpeskilling, marköverlåtelse, erläggande av exploateringsersättning, anvisningsrätt och ansvarsfördelningar för utbyggnad. Bostäderna som exploatören uppför kommer i första hand att fördelas via kommunens tomtkö.

Inom planområdet ligger även de privatägda fastigheterna Ljungarp 1:35, Ljungarp 1:28 samt Ljungarp 1:7.

För rätten att ha underjordiska ledningar samt anlägga dike eller likvärdig anordning inom u-området på fastigheten Ljungarp 1:35, behöver ett servitutsavtal upprättas mellan kommunen och ägarna till fastigheten Ljungarp 1:35.

För rätten att ha underjordiska ledningar inom u-området på fastigheterna Ljungarp 1:20 och Ljungarp 1:35 behöver erforderligt avtal upprättas mellan ledningsägare E.ON och respektive ägare till ovan nämnda fastigheter.

För rätten att placera transformatorstation inom E-området behöver erforderligt avtal upprättas mellan ledningsägare E.ON och exploatören OBOS Mark AB. Enligt överenskommelse bekostar E.ON ledningsflytt av markförlagda lågspänningskablar inom Tenhult 24:47.

Vid exploateringen ska samordning ske mellan E.ON, exploatören och kommunen för de anläggningar som ska förläggas inom u-området.

För fastigheten Ljungarp 1:20 planerar Jönköpings kommun att genomföra en markanvisning och teckna markanvisningsavtal med en exploatör. För fullföljande av markanvisningen kommer därefter ett marköverlåtelseavtal att tecknas, avtalet reglerar villkoren för marköverlåtelsen och andra genomförandefrågor.

Ekonomiska frågor

För att genomföra planförslaget har kommunen kostnader för upprättande av detaljplanen samt kostnader för utbyggnad av gata och VA.

Exploatören svarar för kostnaden för utbyggnad av gata. Exploatören svarar även för del av kostnaderna för upprättande av detaljplanen. För utbyggnad av VA ska exploatören till kommunen erlægga anläggningsavgift för ny VA-anslutning i enlighet med av kommunen antagen VA-taxa.

Efter genomförande av detaljplanen kommer kommunen att få ökade kostnader för drift och skötsel av de ytor som i detaljplanen läggs ut som allmän platsmark.

Intäkter fås från tomtförsäljningar med respektive anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt från exploateringsersättning i enlighet med exploateringsavtalet.

Finansieringen av kommunens delar kommer att ske över exploateringsbudgeten för området (objekt 4411).

En kalkyl för Ljungarp 1:9 m.fl. har upprättats, se nedan.

Kostnader	
Mark	310 000 kr
Adm. och plankostnad	785 000 kr
Gata	2 000 000 kr
Summa kostnader	3 095 000 kr
Intäkter	
Köpeskilling	1 450 000 kr
Exploateringsersättning	2 670 000 kr
Summa intäkter	4 120 000 kr
Summering	
Kostnader	3 095 000 kr
Intäkter	4 120 000 kr
Netto	1 025 000 kr
VA-anläggningar	
Kostnad utbyggnad	1 220 000 kr
Intäkter	1 135 000 kr
Netto	85 000 kr
Ökade driftkostnader	
Gata	35 000 kr

Fastighetsrättsliga frågor

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen vid förrättningen. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Avtal förutsätts träffas mellan fastighetsägarna.

Fastighetsbildning

Detaljplaneförslaget innehåller mark för allmän plats med kommunalt

huvudmannaskap samt kvartersmark. Fastigheter som planläggs för de olika markanvändningarna är Ljungarp 1:7, 1:9, 1:20, 1:28, 1:35 och Tenhult 24:47.

För de områden där kommunen ska vara huvudman för allmän plats, har kommunen enligt PBL 6 kap. 13 § rätt att lösa in sådan mark. Om fastighetsägaren begär detta, är kommunen enligt PBL 14 kap. 14 § även skyldig att lösa in den allmänna platsmarken. Om marken inlöses utan överenskommelse genom lantmäteriförrättning beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning.

För de områden som planläggs med kvartersmark (med B betecknat område) kan nya fastigheter bildas genom lantmäteriförrättning. Beroende på utformning av nya fastighetsgränser måste utfart till allmän plats gata, samt möjlighet till vatten och avlopp lösas inom ramen för förrättningen.

Mark bestående av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap kan genom fastighetsreglering föras över till kommunalägd fastighet.

Gemensamhetsanläggning

Om flera fastigheter avstyckas kan anläggning som behövs för flera fastigheters behov en så kallad gemensamhetsanläggning bildas. Ny gemensamhetsanläggning kan enbart bildas inom kvartersmark (B).

Rättigheter

Inskrivet avtalsservitut (06-IM1-83/8985.1) till förmån för Ljungarp 1:28, belastande Ljungarp 1:9 berör området. Servitutet har ändamålet väg och gäller över mark som i planförslaget ska innehålla prickmark. Prickmark innebär att marken inte får förses med byggnad. Servitutet kan genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare sluta att gälla och samtidigt tas bort från fastighetsregistret. Borttagandet kan lösas genom att avtal skickas in till fastighetsinskrivningen hos Lantmäteriet.

Nya servitut för utrymme behöver bildas om gemensamhetsanläggning ska bildas.

Nya servitut kan behöva bildas över kvartersmark vid avstyckning av nya bostadsfastigheter för att säkra tillgång till vatten- och avloppsledningar, eller väg.

Inom områden betecknade med u ska marken vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Detta innebär dock inte någon formell rättighet för att ha ledningar inom områdena, utan för att uppnå detta måste ledningsrätt bildas eller avtalsservitut skrivas.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Ljungarp 1:7	Mark planläggs för bostadsändamål med bestämmelse om friliggande enbostadshus. Fastighetsbildning är nödvändig för bildande av nya bostadsfastigheter. Vid fastighetsbildningen behöver väg, samt vatten och avlopp kunna lösas. Servitutsbildning kan bli aktuell beroende på hur utformning av nya fastighetsgränser blir.
Ljungarp 1:9	Mark planläggs för bostadsändamål med bestämmelse om friliggande enbostadshus. Mark planläggs även för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap. Fastighetsbildning är nödvändig för bildande av nya bostadsfastigheter. Vid fastighetsbildningen behöver väg, samt vatten och avlopp kunna lösas. Servitutsbildning kan bli aktuell beroende på hur utformning av nya fastighetsgränser blir. Fastighetsbildning är nödvändig för fastighetsreglering av allmän plats till kommunalt ägd fastighet. Ledningsrätt alternativt ny fastighet genom avstyckning kan bildas för område utlagt med transformator- och pumpstation (E-område). Fastigheten belastas utav befintligt avtalsservitut för väg. Servitutet kan tas bort genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare som skickas in till inskrivningsmyndigheten.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Ljungarp 1:20	Mark planläggs för bostadsändamål med bestämmelse om flerbostadshus. Fastighetsbildning är möjlig om uppdelning av fastigheten behöver göras. U-område finns utlagt inom fastigheten vilket kan innebära lantmäteriförrättning där en ledningsrätt bildas för allmänna ledningar.
Ljungarp 1:28	Mark planläggs för bostadsändamål med bestämmelse om friliggande enbostadshus. Fastigheten är bebyggd och ingen ytterligare byggrätt ges i planen. Ingen fastighetsbildning bedöms som nödvändig. Fastigheten är förmånsfastighet till befintligt avtalsservitut för väg. Området som avses i servitutet kommer att planläggas med kvartersmark. Utfart kan ske via allmän plats i ny plan. Servitutet kan tas bort genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare som skickas in till inskrivningsmyndigheten.
Ljungarp 1:35	Mark planläggs för bostadsändamål med bestämmelse om friliggande enbostadshus. Fastighetsbildning är nödvändig för bildande av ny bostadsfastighet. U-område finns utlagt inom fastigheten vilket kan innebära lantmäteriförrättning där en ledningsrätt bildas för allmänna ledningar.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Ljungarp 1:44	Mark planläggs med allmän plats (gata). Fastigheten ägs av Jönköpings kommun, ingen fastighetsbildning bedöms som nödvändig.
Tenhult 24:47	Mark planläggs för bostadsändamål med bestämmelse om friliggande enbostadshus, samt allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap. Fastighetsbildning är nödvändig för bildande av nya bostadsfastigheter. Fastighetsbildning kan ske genom avstyckning eller genom fastighetsreglering till intilliggande fastighet planlagd med bostadsändamål (Ljungarp 1:9). Marken ägs av Jönköpings kommun och ingen fastighetsbildning för att överföra allmän plats (gata) bedöms som nödvändig i nuläget.

Ändringar efter samråd

Nedan beskrivs de viktigaste ändringarna som gjorts efter samråd.

- Planområdet har utökats i norr där del av Ljungarp 1:44 tagits i anspråk.
- I söder har plangränsen vid fastigheten Ljungarp 1:7 ändrats så plangränsen följer intilliggande detaljplan.
- Bestämmelse om villkor för bygglov av dike, vall eller liknande anordning har införts på fastigheterna Ljungarp 1:9, 1:20 och 1:35.
- Korsmark på Ljungarp 1:7 och 1:28 har tagits bort och ersatts med prickmark.
- På Ljungarp 1:20 har korsmark tagits bort och ersatts samt utökats med prickmark.
- Egenskapsgräns för uppförande av dike, vall eller motsvarande anordning har utökats på Ljungarp 1:35.
- Minsta fastighetsstorlek har införts på fastigheterna Ljungarp 1:9 och Ljungarp 1:35.

Utredningar:

- Inventering av skyddsvärda träd.

Medverkande tjänstemän

Vid upprättandet av detaljplanen har följande medverkat med material och information.

Stadsbyggnadskontoret

Mats Ruderfors	Utveckling- och trafik
Matilda Åberg	Bygglov
Anna Klahr	Bygglov
Hampus Maars	Lantmäteriaavdelningen
Cecilia Gadman	Översiktlig planering
Dag Fredriksson	Översiktlig planering
Sandra Broström	Översiktlig planering
Annica Magnusson	Dagvattensamordnare
Cecilia Idermark	Planavdelningen

Tekniska kontoret

Linda Bylefors	Mark- och exploatering
Madeleine Strömberg	Mark- och exploatering
Sundus Azzo	Gata/Park
Emma Gunnarsson	Gata/Park
Anders Larsson	VA
Fredrik Sandberg-Svärd	Mark- och exploatering

Jenny Larsson
Biträdande planchef
036-10 57 79

Felicia Wilén
Planarkitekt

Jessica Frånlund
Planarkitekt