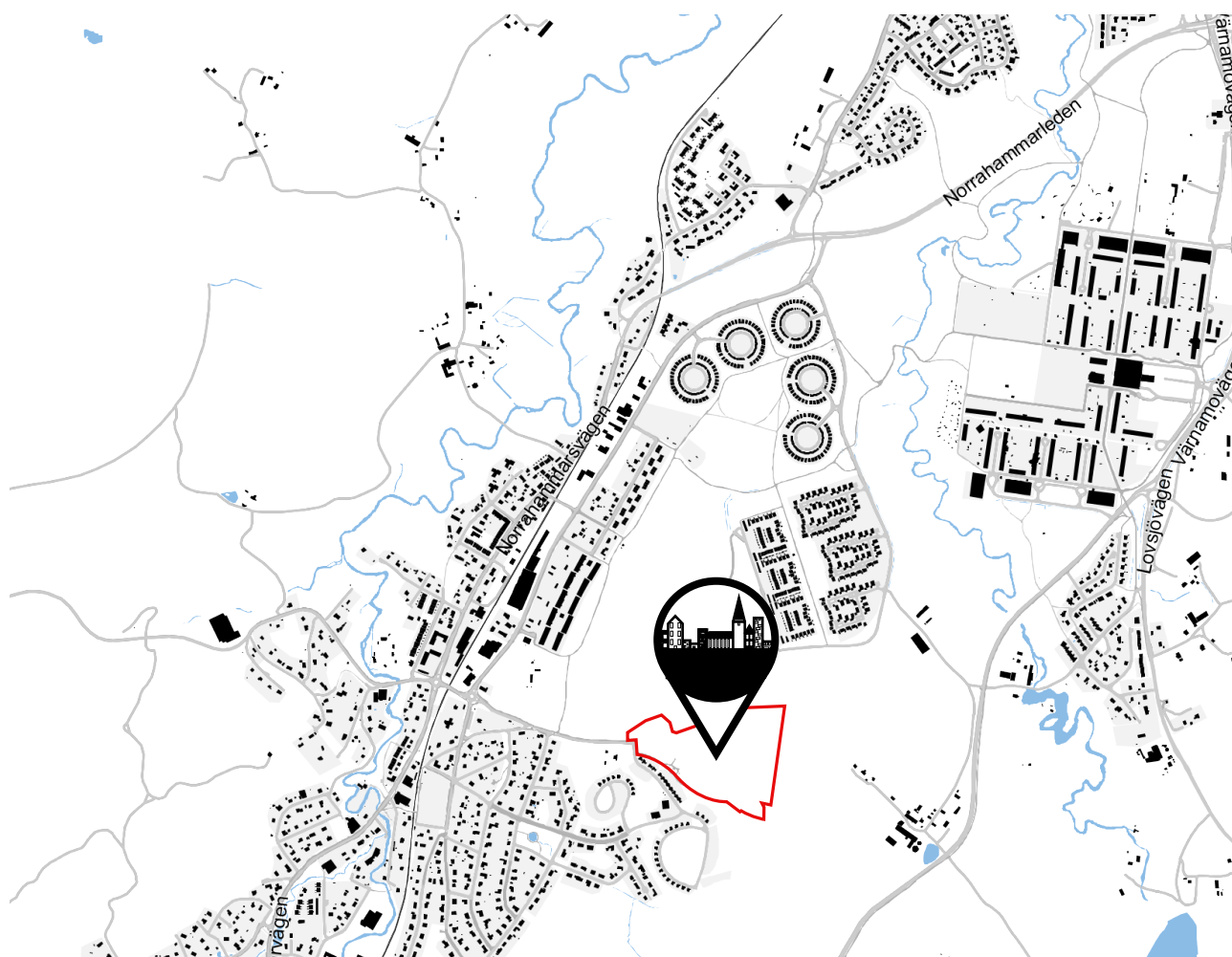


Detaljplan för del av Hällstorp 1:20 m.fl.

(Hovslätts ängar etapp 2)

Hovslätt, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	4
Planförslag	5
Plankarta och planbestämmelser	18
Planens konsekvenser	22
Förutsättningar.	31
Genomförande av detaljplanen	36

Handlingar

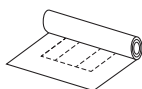
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Granskningsutlåtande

Bilagor

Samrådsredogörelse	2020-02-28
Trafikbullerutredning	2020-02-20
Sol- och skuggstudie	2019-12-18
Behovsbedömning	2018-12-04
Geoteknisk undersökning, PM	2018-03-05
Geoteknisk undersökning, MUR	2018-03-05
Arkeologisk utredning	2018-01-31
Dagvattenutredning	2011-07-05
Planprogram	2010-09-07

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan för del av Hällstorp 1:20 m.fl.

Så här görs en detaljplan med utökat förfarande



Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggherre ansöker om planbesked. I planbeskedet uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Planavdelningen sammanställer ansökan med kompletterande underlag, varpå stadsbyggnadsnämnden beslutar om ifall processen ska påbörjas eller inte.



Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds arbetet med att ta fram en handling inför samrådet. Syftet med samrådet 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, Länsstyrelse, 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. Utifrån samrådsredogörelsen justeras sedan planhandlingarna.

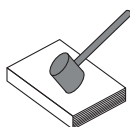


Granskning

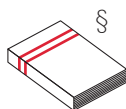
Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under granskningstiden 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 3 veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.



Laga kraft

Detaljplanen vinner laga kraft och börjar gälla när tiden för överklagande har gått ut, om ingen har överklagat. Om någon överklagar detaljplanen prövas fallet av Mark- och miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen vinner 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.

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 detaljplanen.

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.

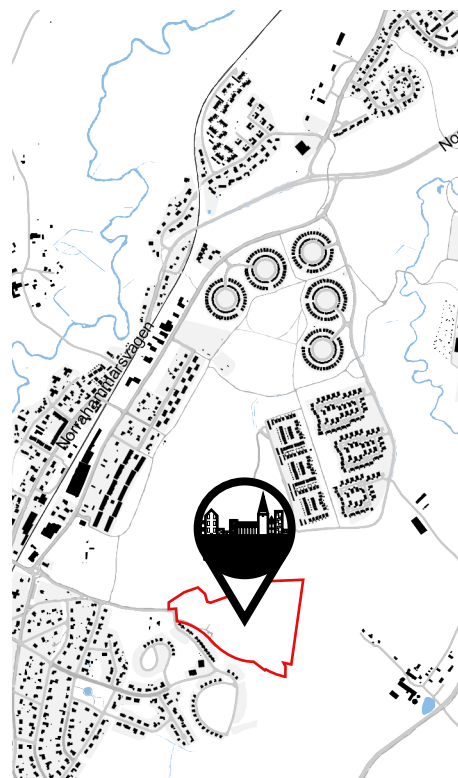
Genomförande av detaljplanen – Beskrivning av ekonomiska frågor, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan.

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Detaljplaneprocessen syftar till att bedöma lämpligheten för en viss användning av ett mark- och vattenområde, med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Processen syftar även till att säkra insyn för berörda, och att därigenom få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Planområdet som behandlas i denna detaljplan är beläget i Hovslätt, som ligger ca åtta kilometer söder om Jönköpings tätort och har drygt 3000 invånare, varav ungefär hälften bor i tätorten.

Planområdet är delvis detaljplanlagt sedan tidigare som en del av *Hovslätts ängar etapp 1*. Området är beläget i den östra delen av Hovslätt med närhet till befintlig service, skolverksamhet och kollektivtrafik. Detaljplaneförslaget syftar huvudsakligen till att pröva möjligheten att tillskapa en blandad bostadsbebyggelse, en förskola och nya park- och naturområden samt nya allmänna gator som förbinder planområdet med övriga Hovslätt. Planområdet innefattar delar av fastigheterna Hällstorp 1:20, Grästorp 1:1 och Norrahammars-Hökhult 2:1. Inom planförslaget föreslås förskola samt bostadsbebyggelse bestående av enbostadshus och olika typer av flerbostadshus. Planförslaget innebär att cirka 120 bostäder skapas, fördelat på cirka 50 kedjehus i två till tre våningar (inklusive suterräng), två flerbostadshus i fyra våningar samt två flerbostadshus i sex våningar.

Ortofoto (2019) och
översiktskarta, planområdet
markerat i rött.



Planförslag

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i den östra delen av Hovslätt. I sydväst angränsar området till ett bostadsområde, Hovslätts ängar etapp 1. Norr om området återfinns kuperad skogsmark, i öster jordbruksmark i form av åkermark och i sydöst jordbruksmark i form av betesmark. Planområdet är ca 8,5 hektar. I norr angränsar området till ett rekreationsområde, vilket kommer få en ny anslutning.

Markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheten Hällstorp 1:20 som ägs av KMK Jönköping Projekt 2 AB samt fastigheterna Grästorp 1:1 och Norrahammars-Hökhult 2:1 som ägs av Jönköpings kommun.

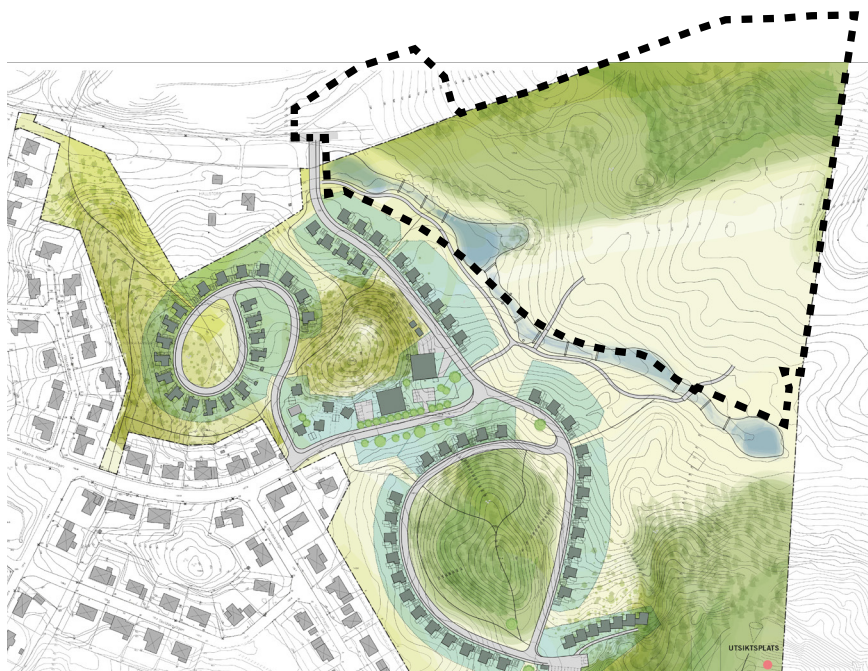
Bebyggelse

Hovslätts ängar etapp 1

Situationsplan som redovisar lokaliseringen av Hovslätts ängar etapp 2 i relation till etapp 1.

Detaljplanen för Hovslätts ängar etapp 1 vann laga kraft i juni 2015.

Planområdet för Hovslätts ängar etapp 2 är markerat i svart.



Detaljplanen för Hovslätts ängar etapp 1 vann laga kraft år 2015 och innefattar ett område som är beläget sydväst om aktuellt planområde. Bostadsområdet är lokaliserat direkt öster om Hovslätt (Hökhults hage) och avgränsas i stort av bebyggelsen längs Hästhovsvägen, Sommarhagen och Idrottsgatan i väster, Lisaberg i söder och Hovslätts idrottsplats i norr. Bostadsområdet består av en varierad men sammanhållen bebyggelse som utgår från topografin och bevarade naturområden. I arbetet med Hovslätts Ängar etapp 1 var ambitionen att omhänderta de specifika förutsättningar som ger området sin karaktär – de två trädbevuxna kullarna och det böljande kulturlandskapet. Bostadsområdet är till stor del utbyggt idag.

Aktuellt planförslag

Illustrerad situationsplan för
Hovslätts ängar etapp 2.

Hovslätts ängar etapp 1
är illustrerat med mörka
byggnader i den sydvästra
delen av situationsplanen.



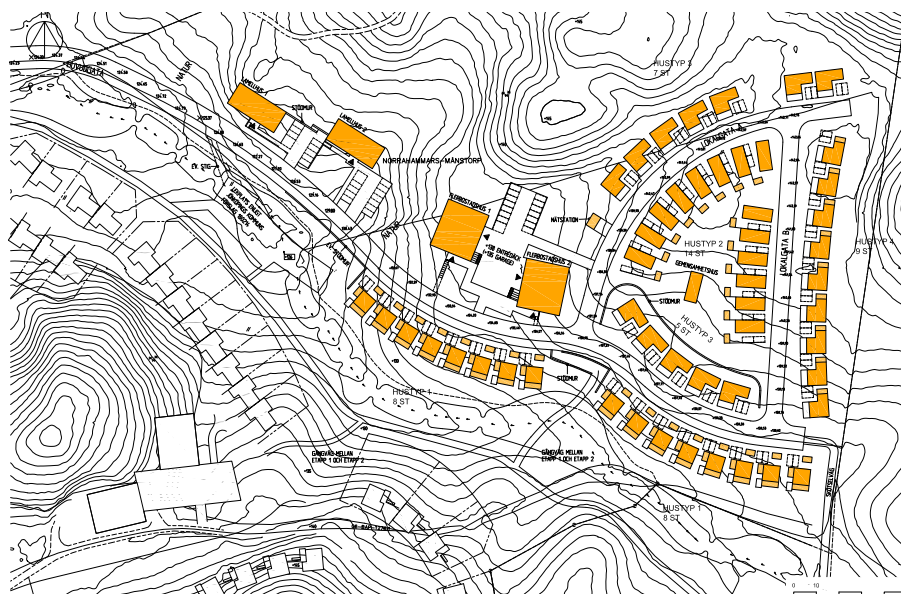
Föreslagen bebyggelse

Landströms arkitekter har på uppdrag av byggaktören Pålssons bygg AB gjort ett utformningsförslag för Hovslätts ängar etapp 2. Inom planområdet föreslås en blandad bostadsbebyggelse bestående av enbostadshus i form av kedjehus och två olika typer av flerbostadshus. Planförslaget innebär att cirka 120 bostäder föreslås, fördelat på cirka 50 kedjehus i två till tre våningar, två flerbostadshus i lamellkaraktär med cirka 30 lägenheter och två punkthus med cirka 40 lägenheter.

Situationsplan över bostäder,
Hovslätts ängar etapp 2.

Delar av Hovslätts ängar
etapp 1 syns sydväst om
planområdet.

Landström arkitekter/
Pålssons bygg AB

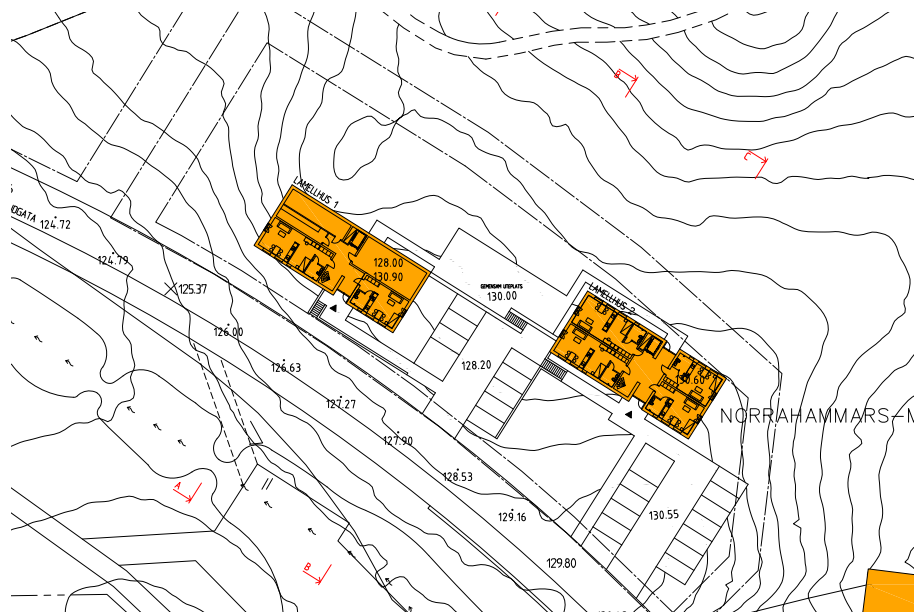


Flerbostadshus, lamellhus

De två flerbostadshusen i lamellkaraktär återfinns i den västra delen av planområdet, norr om den nya lokalgatan och angränsande till en tilltänkt förskola i nordväst. Båda lamellhusen är tänkt att uppföras i fyra våningar inklusive suterrängvåning. Markparkeringar återfinns öster respektive söder om byggnaderna.

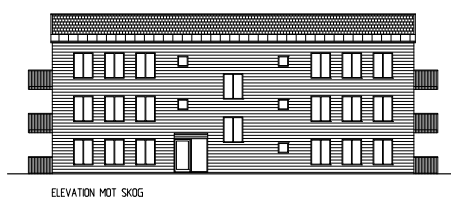
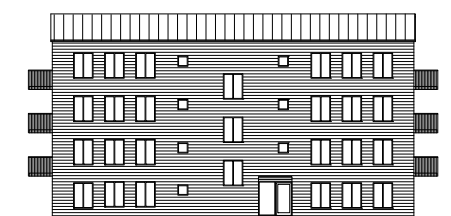
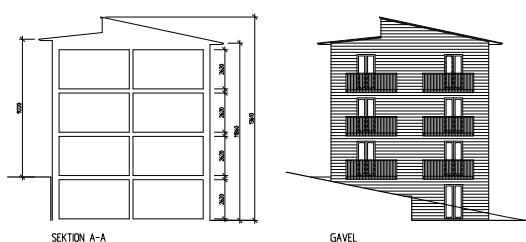
Utsnitt ur planförslaget
som redovisar de tilltänkta
lamellhusen i den västra
delen av planområdet.

Landström arkitekter/
Pålssons bygg AB



Sektion och elevation som
redovisar lamellhusen
i den västra delen av
planområdet.

Landström arkitekter/
Pålssons bygg AB

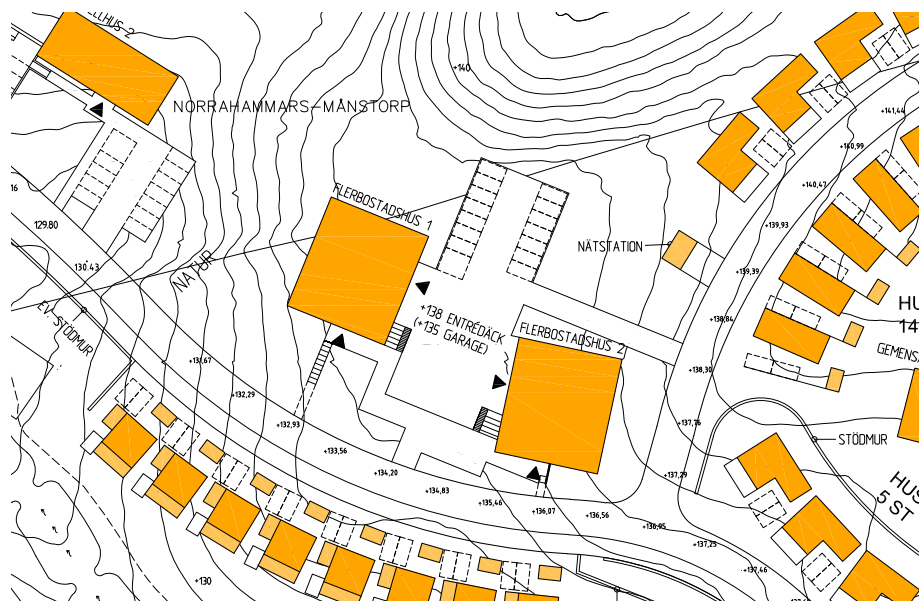


Flerbostadshus, punkthus

Strax öster om de två lamellhusen återfinns två större flerbostadshus, utformade som punkthus, i sex bostadsvåningar samt med möjlighet för en indragen våning för teknikutrymme. Punkthusens två översta bostadsvåningar är indragna för att anpassas till omgivande bebyggelseskala. Parkeringar återfinns delvis ovan mark samt i ett öppet halvplan under mark som nås via en garageinfart på punkthusens södra sida. Det är av största vikt att fasaden intill det öppna garageplanet i markplan utformas med fönster och att entréer förläggs på den södra sidan, då det är viktigt att skapa liv i fasaden eftersom slutna fasader i bottenvåningen kan leda till att gaturummet upplevs som otryggt och slutet. Markparkeringar är placerade i planområdets norra del, strax väster om en tilltänkt nätstation.

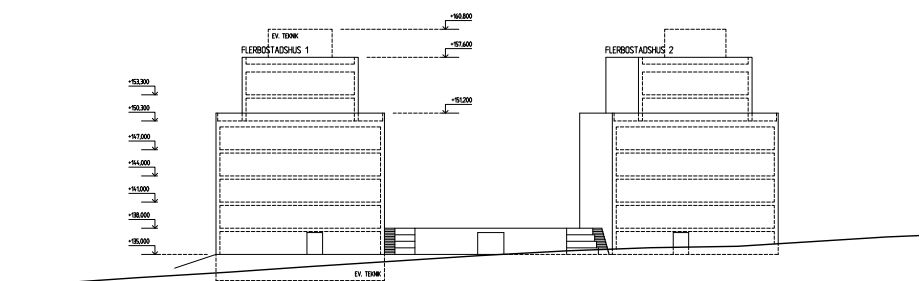
Utsnitt ur planförslaget
som redovisar
de tilltänkta
flerbostadshusen i
form av punkthus i
planområdets mitt.

Landström arkitekter/
Pålssons bygg AB



Sektion som redovisar
punkthusen med eventuell
teknikvåning högst upp.

Landström arkitekter/
Pålssons bygg AB

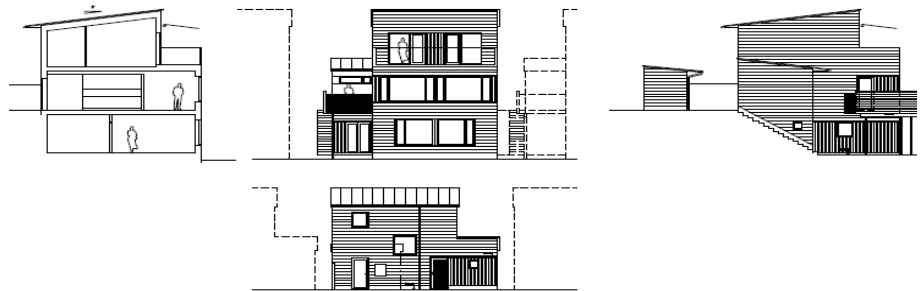


Kedjehus

Merparten av föreslagen bebyggelse i planförslaget är tänkt att uppföras i form av kedjehus i fyra olika varianter. Detaljplanen medger kedjehus med en nockhöjd på 8 meter samt kedjehus med en byggnadshöjd på 7 meter. Garagen ska placeras minst 6 meter från den allmänna gatan, dock tillåts mindre komplementbebyggelse i form av förråd närmare gatan.

Kedjehus, hustyp 1

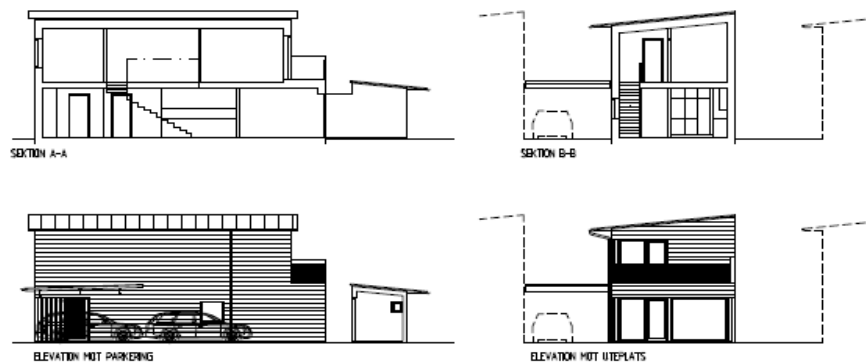
Sektion och elevation av
Landström arkitekter/
Pålssons bygg AB



Kedjehus av hustyp 1 uppförs i tre våningar inklusive suterrängvåning och är lokaliserade i planområdets södra del. Totalt 16 stycken kedjehus av hustyp 1 föreslås. Suterrängvåningen har fönster och ingång från söder, vilket möjliggör utsikt mot park- och dagvattenområdet i söder.

Kedjehus, hustyp 2

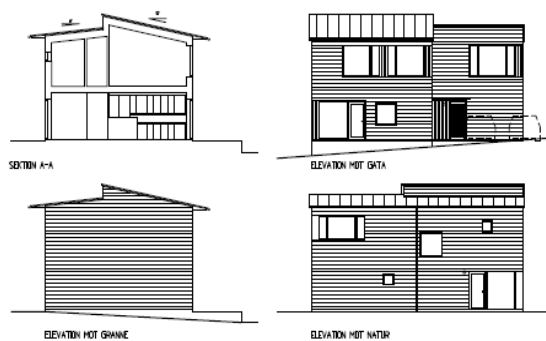
Sektion och elevation av
Landström arkitekter/
Pålssons bygg AB



Kedjehus av hustyp 2 uppförs i två våningar och föreslås i planområdets mittenområde. Kedjehusen är tänkta att placeras runt en grönyta som kommer att fungera som en rekreationsplats för de boende.

Kedjehus, hustyp 3

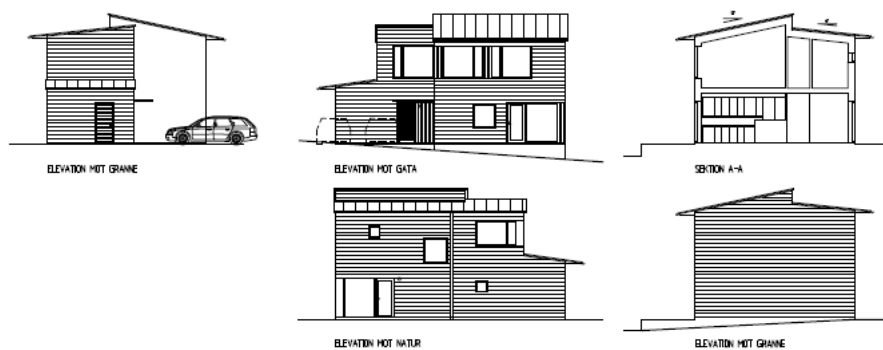
Sektion och elevation av
Landström arkitekter/
Pålssons bygg AB



Kedjehus av hustyp 3 uppförs i två våningar och föreslås i planområdets norra område respektive mittenområde.

Kedjehus, hustyp 4

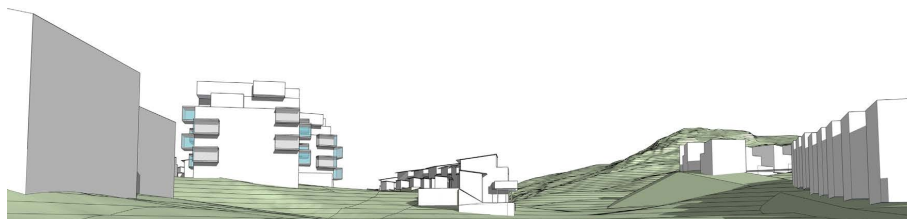
Sektion och elevation av
Landström arkitekter/
Pålssons bygg AB



Kedjehus av hustyp 4 återfinns i planområdets östra del och uppförs i två våningar.

Perspektivbild från
huvudgata, infart etapp 2.

Landström arkitekter/
Pålssons bygg AB



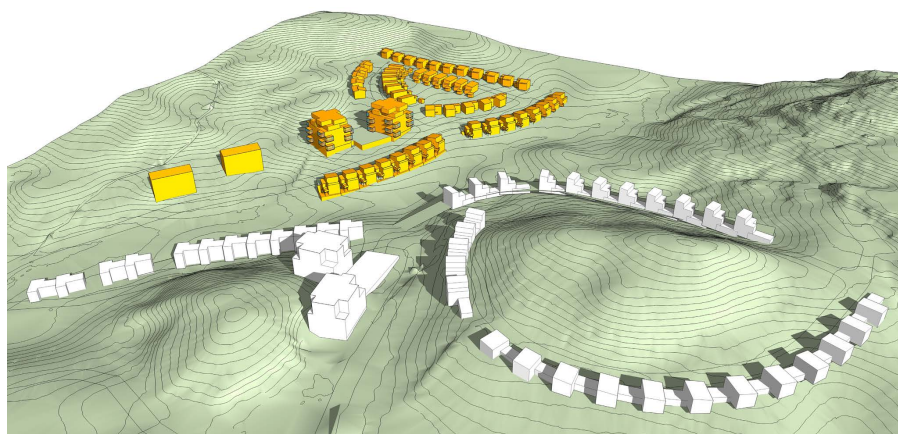
Perspektivbild, vy från brf.
Lövkullen, etapp 1, mot
etapp 2.

Landström arkitekter/
Pålssons bygg AB



Fågelperspektiv från söder
som visar etapp 1 i vitt och
etapp 2 i gult.

Landström arkitekter/
Pålssons bygg AB



Perspektiven redovisar förslaget
utan teknikutrymme på
punkthusens tak, något som kan
tillkomma.

Förskola

I den nordvästra delen av planområdet föreslås en förskola med en platskapacitet för 120 barn. Föreslagen byggnad har en förväntad byggnadsarea på ca 800 kvadratmeter och är tänkt att uppföras i två våningar. Byggrätten medger en nockhöjd på 14 meter vilket möjliggör en till tre våningar. Byggnaden föreslås byggas i vinkel i den västra delen av fastigheten, med entré mot Hörnedalsvägen. In- och utfarter för varutransporter samt besökande och anställda vid förskolan sker från Hörnedalsvägen.

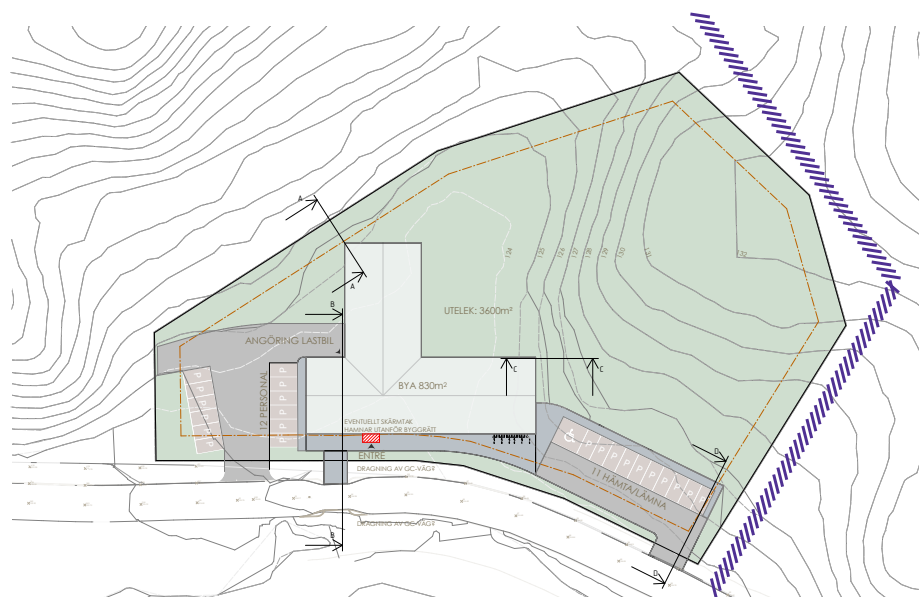
Friyta

Som friyta räknas de ytor inom skolområdet där barn kan leka och röra sig, där ytor för bil- och cykelparkering inte ingår. Det är kommunen som bedömer vad som anses som tillräcklig friyta för lek och utevistelse. En fungerande gård bör ha en friyta om cirka 30 kvm per barn och vara minst 3000 kvm enligt Utbildningsförvaltningens *Planering och utformning av utemiljö vid förskolor och skolor för yngre elever i Jönköpings kommun* (2015).

Placeringen av den föreslagna byggnaden med tillhörande parkering möjliggör en friyta på 3600 kvm, vilket i det här fallet motsvarar 30 kvm per barn. Friytan bör förläggas i den östra delen av fastigheten, som delvis består av kuperad mark. Förskoletomtens topografi med sluttande terräng och höjdplattåer skapar förutsättningar för att utemiljön ska kunna utformas variationsrikt med olika zoner som främjar lek av olika slag. Träd som inte utgör någon fara kan med fördel bevaras på förskoletomten då de erbjuder skugga.

Illustrationsskiss, Hovslätts ängar etapp 2, förskolan.

Streckad illustration visar ungefärligt läge för en ny anslutning till elljusspåret.



Den nya förskolans lokalisering får till följd att en anslutningsväg till ett befintligt elljusspår, som löper tvärs genom det tilltänkta förskoleområdet, behöver flyttas. Ny anslutningsväg till elljusspåret är tänkt att anläggas direkt öster om förskolan, se illustrationsskiss.

Natur- och parkområden

I den södra delen av planområdet skapas ett kommunalt parkmarksområde som ska fungera som ett rekreationsområde och en plats för dagvattenhantering. Parkområdet är en del av ett större parkområde som till viss del även ingår i

Hovslätts ängar etapp 1. Syftet är att skapa fördröjningsytor för dagvatten för att utjämna vattenflödena vid kraftiga regn och att samtidigt erbjuda en attraktiv rekreationsmiljö för boende och besökare till området. Parkområdet ansluter till Hörnedalsvägen och skapar en förbindelse mellan de två bostadsområdena.

I den norra delen av planområdet återfinns ett större område planlagt som natur vilket är en del av det befintliga skogsområdet avsett för rekreation, det kommer även fungera som avrinningsområde för dagvatten. Syftet med det norra naturområdet är att det ska skötas som rekreationsskog. Syftet med naturen runt kvartersmarken för förskola är att säkra yta för dagvattendike.

Lekplats

I den södra delen av planområdet, mellan Hovslätts ängar etapp 1 och etapp 2, har en lekplats anordnats med lek- och aktivitetsytor för olika åldersgrupper. Utöver olika aktivitets- och lekytor planeras nya planteringar och träd samt en grillplats.

Fotografi som visar del av
ny lekplats i parkområdet
mellan bostadsområdena
Hovslätts ängar etapp 1
och etapp 2.



Trafik

Gång- och cykel

En gång- och cykelbana kommer anläggas i den södra delen av den nya huvudgatan i området för att uppnå en säkrare miljö för cyklister och fotgängare, den byggs med kantsten fram till det första bostadskvarteret och markeras därefter med målad linje.

Inom området finns cykelpassager som ansluter till Hörnedalsvägen, i övrigt är utgångspunkten att såväl gång som cykeltrafikanter ska ta sig fram längs den separerade gång- och cykelvägen i den södra delen av huvudgatan. Utöver det skapas gångförbindelser i parkområdet som förbinder det nya bostadsområdet med det befintliga bostadsområdet i väster, Hovslätts ängar etapp 1.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns i centrala Hovslätt, drygt 800 meter från planområdet. Avsaknaden av en nära kollektivtrafiklinje för de boende ska kompenseras med goda cykelmöjligheter till busshållplatserna och tågstationen. Planförslaget är förberett för en anslutning med gång- och cykelväg mot Södra Grästorps och därigenom ett möjligt återupptagande av kollektivtrafik därifrån med ett bättre resandeunderlag.

Även en framtida koppling av lokalgatan i planområdet mot Hällstorpsvägen och dess kollektivtrafik är förberedd i planförslaget. Eftersom fastigheten öster om planområdet är privat samt utanför planområdet kan en sådan lösning dock inte garanteras. När planförslaget är genomfört väntas resandeunderlaget öka och på så sätt kunna bidra till att motivera en utveckling av kollektivtrafiken i Hovslätt och Södra Grästorp.

Bil

Infart till området kommer att ske från Hörnedalsvägen, strax väster om området. Gatan inom området kommer att vara kommunal och den 10 meter breda lokalgatan i området är tänkt att utformas med en 3 meter bred gång- och cykelväg i söder.

Parkering

Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska följa riktlinjerna som anges i dokumentet *Parkeringstal för Jönköpings kommun* (2016) enligt zon B. Parkering för fastigheternas behov ska lösas på kvartersmark, för bil och cykel. Vid förskolan och i flerbostadsområdet bör användandet av cykel som transportsätt underlättas. Exempelvis bör det finnas cykelförråd i anslutning till entréerna, lämpligen med automatisk dörröppnare. Parkeringar för personer med funktionsnedsättning ska återfinnas i närheten av entréer i enlighet med BBR (*Boverkets byggregler*).

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljö rekommenderas att ha en utformning som bidrar till att gällande normer för tillgänglighet uppfylls. För vägledning se *Bättre för alla – Basutformning för bostäder i nyproduktion* (Jönköpings kommun, 2006). Gemensamma soprum ska finnas i anslutning till de gemensamma parkeringarna för flerbostadshusen. Avståndet mellan entré och utrymmen för avfallshantering bör inte överstiga 50 meter.

Teknisk försörjning

VA

Inom planområdet kommer nya ledningar för vatten och avlopp att byggas, vilka kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Vattenledningarna ska dimensioneras för de brandvattenposter som behövs intill flerbostadshusen och förskolan.

Dagvatten

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster

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. 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 planområdet är Tabergsån (vattenförekomst WA43782977).

Den grundvattenförekomst som berörs av aktuell detaljplan är grundvattenförekomsten Hovslätt-Huskvarna (WA72549211). Den kvalitativa statusen för täkten anses god och den kemiska anses otillfredsställande med avseende på bland annat PAH och trikoleten och tertrakloreten. Det finns punktkällor såsom förorenade områden som medför betydande påverkan på förekomsten. Dagvattendammarna som planeras i och med byggnationen medför att det inte blir någon nämnvärd infiltration inom planområdet utan dagvattnet förs till Tabergsån som är recipienten. Detta medför att grundvattenförekomsten inte påverkas negativt av detaljplanen.

Enligt Jönköpings kommuns dagvattenpolicy (2009-01-29) bedöms Tabergsån som en känslig recipient och i samma policy bedöms dagvatten från denna områdestypen av exploatering som måttligt förorenande. Vid känslig recipient och måttliga föroreningshalter är kommunens inriktning att normala reningsåtgärder skall vidtas så som dammar, infiltration eller översilningsytor. Den ekologiska statusen enligt VISS för Tabergsån anges som måttlig pga fysisk påverkan i vattendraget – dock antas att den ekologiska statusen till 2021 ska uppnå god ekologisk status.

Dagvatten från planområdet samlas upp i öppet system som består av dammsystem vilket är utrett i första etappen av utbyggnaden av Hovslätts ängar. Detta dagvattensystem inklusive mängder dagvatten som alstras finns beskrivet i dagvattenutredning utförd av Sweco Environment AB, daterad 2011-07-05. För Hovslätts ängar har kommunen ställt krav på att flödet ut från området begränsas till 400 l/s och det inkluderar även ytvatten från uppströms liggande naturmark. Dammarnas buffrande förmåga medför att sedimentation av partiklar i dagvattnet sker, vilket minskar påverkan på recipienten. Vid extrema flöden avrinner vatten inom planområdet på ytan och rinner vidare ner till dammsystemet som har en buffrande förmåga. Detta medför att det inte föreligger någon risk för nedströms bebyggelse att skadas av vatten från planområdet.

Illustrationsplan vattenavrinning

Det vatten som vid höga flöden rinner mot planområdet, från naturmarken uppströms, leds genom området i släpp som finns i lågpunkter (markerade med pilar).

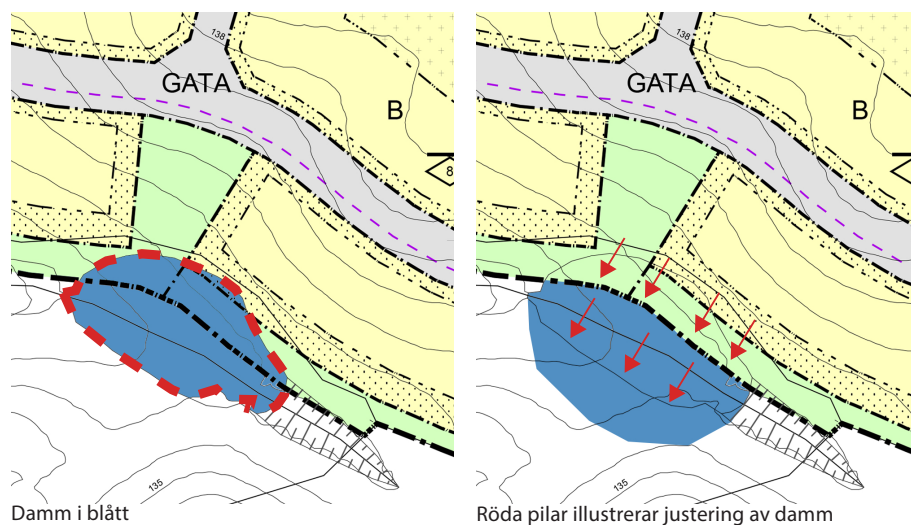
Avskärande diken/
dräneringsanordning ska
anläggas på kvartersmark (röd
markering).



Tilltänkt avrinningsområde utgörs till stor del av naturmark vilken har en stor buffrande förmåga. Det vatten som vid höga flöden rinner mot planområdet från naturmarken uppströms leds genom området i släpp som finns i lågpunkter. Utöver detta ska avskärande diken eller likvärdig anordning anläggas på delar av kvartersmarken för att skydda ny bebyggelse vid höga flöden, se illustration på sida 15. Eftersom dagvatten separeras från spillvattenhanteringen i nya projekt och förnyelsearbetet i kommunen genomförs där dagvatten och spillvatten separeras, anses inte den nya bebyggelsen som föreslagen plan avser påverka befintligt avloppsreningsverket negativt. Befintligt avloppsreningsverk har kapacitet för tillkommande bebyggelse och mer därtill.

För att detaljplanen ska kunna genomföras behöver en damm från etapp 1 justeras, vilket ska regleras i exploateringsavtalet.

Illustration som visar den sydöstra dammen som behöver justeras för att planen ska kunna genomföras. Observera att illustrationen är en skiss, visar ej exakt utformning.



För ytterligare information, se bilagan *Dagvattenutredning för Hovslätts ängar etapp 1*.

El

För att säkerställa elförsörjningen inom planområdet kommer en ny nätstation att uppföras i området.

Avfall

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

Gemensamma utrymmen och anordningar för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassade samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. Risken för olyckor i samband med avfallshantering bör minimeras, varför avfallsbilarna inte ska behöva backas eller köras på gång- och cykelvägar. Avfallshantering bör inte placeras vid entréer, angöringsplats eller parkeringsplatser.

Kommunen rekommenderar att tillgång till samtliga åtta fraktioner finns inom fastigheten, med hänsyn till miljön och för att det innebär en lägre kostnad för fastighetsägaren. De åtta fraktionerna är; matavfall, sorterat brännbart avfall, returpapper (tidningar m.m.), pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, färgat glas och ofärgat glas. Utöver detta är det rekommenderat att fastighetsägaren möjliggör för insamling av elektronik och batterier. För att underlätta sorteringen av avfall bör det finnas separerade kärl i varje bostad.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Insatstiden till området ligger inom intervallet 10-20 minuter.

Tillgänglighet

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. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

Brandvatten

Brandvatten ska anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra allmänna gator inom planområdet och således att serva allmänhetens behov av infrastruktur.

PARK

Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Bestämmelsen anger park som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att skapa ett parkområde som kommer att fungera som ett rekreationsområde med plats för dagvattenhantering.

NATUR

Natur, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Bestämmelsen anger natur som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa naturområden för rekreation och dagvattenhantering inom planområdet.

Kvartersmark

B

Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Bestämmelsen anger bostäder som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av bostäder.

BC

Bostäder och centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Bestämmelsen anger bostäder och centrum som användning och syftar till att möjliggöra byggnation av bostäder och centrumverksamhet i ett av flerbostadshusområdena inom planområdet.

E₁

Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Syftet med bestämmelsen är att inrymma en nätstation i planområdet, detta för att kunna tillgodose den nya bebyggelsens energibehov.

S

Skola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en förskola i planområdets nordvästra del.

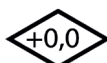
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



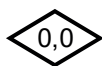
Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att reglera nockhöjden för tillkommande bebyggelse, angivet i meter.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens tillåtna byggnadshöjd i meter över angivet nollplan. Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.



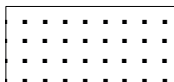
Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över gata, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens tillåtna byggnadshöjd i meter, beräknad från gata. Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.



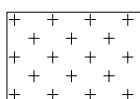
Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra utrymme för teknik på punkthusens tak.



Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att reglera vilken yta inom fastigheten som får bebyggas. Bestämmelsen reglerar byggnadernas placering, exempelvis avstånd till gata, naturområde och grannfastigheter.



Endast komplementbyggnad får placeras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Bestämmelsen föreskriver att endast komplementbyggnader får uppföras.

e₁₀₀

Största byggnadsarea är angivet värde i m² fördelat på två byggnadskroppar, exklusive garage, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Bestämmelsen syftar till att reglera hur stor del av fastigheten som får bebyggas.

Utformning

f₁

Endast flerbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att endast flerbostadshus kan uppföras.

f₂

Endast gruppbyggda hus i form av villor, radhus, parhus eller kedjehus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bestämmelsen anger att gruppbyggda hus i form av villor, radhus, parhus och kedjehus får uppföras.

f₃

Byggnader, bortsett från komplementbebyggelse, ska uppföras i suterräng, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnader terränganpassas och uppförs i suterräng.

f₄

Byggnader ska uppföras i suterräng där terrängen så kräver det, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader anpassas efter topografin och uppförs i suterräng där det är lämpligt.

f₅

De två översta våningarna ska vara indragna från fasad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bestämmelsen syftar till att reglera utformningen av de två översta våningarna på flerbostadshusen i mitten av planområdet.

Placering

p₁

Garage och carport, friliggande eller sammanbyggt med huvudbyggnad, ska placeras minst 6 meter från gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bestämmelsen syftar till att reglera att komplementbebyggelse i form av garage placeras minst 6 meter från den allmänna gatan.

Störningsskydd

m₁

Översvämningsskydd, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Avskärande dike eller likvärdig anordning ska anläggas inom kvartersmark för bostadsändamål i syfte att avleda vatten bort från byggrätt.

Utförande

b₁

Garage, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Garage får anläggas. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för garage.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

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

Illustrationer



Illustrationslinje

Syftet med illustrationslinjen är att redovisa lokalisering av planerad gång- och cykelväg i området samt tilltänkt ny anslutning till befintligt elljusspår. Illustrationslinjen är inte juridiskt bindande, vilket innebär att de illustrerade vägarna endast är ett exempel på var de kan förläggas.

Illustrationstext

Illustrationstext

Syftet med illustrationstexten är att redovisa tilltänkt dagvattendike. Illustrationstexten är inte juridiskt bindande.

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. För ytterligare information, se bilaga *Behovsbedömning*.

Alternativ och andra ställningstaganden

Alternativ utformning av bebyggelsen

Under planprocessen har olika utformningsförslag diskuterats vilket resulterat i ändringar gällande exempelvis lokalisering, bygghusetyper, byggnadshöjder och utformning av natur- och parkområdet. Planförslaget innehöll inledningsvis färre bostäder, vilket innebar en lägre exploatering i form av främst enbostadshusbebyggelse. Mot bakgrund av att blandad bebyggelse eftersträvas i kommunen samt att man ville öka exploateringsgraden för ett mer effektivt nyttjande av markresurser omformades området till att innehålla en blandning av enbostadshus och flerbostadshus.

Alternativt läge

Friluftsområdet

Det är främst den södra delen av fastigheten Hällstorp 1:20 som har varit aktuell för ny bebyggelse då det utifrån översiktsplanens intentioner och föreskrifter har varit essentiellt att bevara skogsmarken som ett friluftsområde norr om planområdet. Tidigare ställningstagande om att helt bevara friluftsområdet har dock fått omprövas under planarbetets gång, vilket lett till att planförslaget nu föreslår att ca 2 hektar skogsmark tas i anspråk. Det beror på ambitionen att skapa en stadsmässig bebyggelsestruktur, där bebyggelse längs med gata är av stor vikt för att skapa en byggd miljö där människor känner sig trygga och bilisterna inte uppmuntras överskrida hastighetsbegränsningen, något som byggnation längs med gatan väntas bidra med. I det här fallet gäller det bebyggelse av förskola och flerbostadshus längs med lokalgatan som blir en förlängning av Hörnedalsvägen. Nuvarande förslag resulterar fortfarande i att en stor del av friluftsområdet sparas. Resterande del av skogen på fastigheten Hällstorp 1:20 föreslås planläggas som natur och köpas upp av kommunen, vilket gör att den kan säkras som fortsatt rekreatjonsområde för framtiden.

Nollalternativ

Ett nollalternativ skulle innebära att all skogs- och jordbruksmark behålls och således att fortsatt jordbruk kan bedrivas på platsen. Stadsbyggnadskontoret ser inte nollalternativet som något alternativ då det utpekade området är ett

strategiskt utpekade område som är lokaliserat intill befintlig samhällsstruktur med tillgång till kommersiell service, skola och kollektivtrafik och därmed har goda förutsättningar att bli en hållbar utbyggnad av samhället. Delar av den mark som idag är skog och åker övergår till att bli bostadsbebyggelse med relativt tät exploatering längs höjdkurvorna i syfte att spara så mycket som möjligt av friluftsområdet. En utebliven exploatering skulle innebära att den tänkta tillväxten av Hovslätt inte skulle förverkligas och resultera i en bostadsförlust för samhället och för kommunen som helhet. Det finns en efterfrågan på bostäder i Hovslätt och det är viktigt att det tillskapas nya bostäder i kommunens olika samhällen.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

För denna detaljplan gäller riktvärden för utomhusbuller enligt regeringens förordning *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (2015:216), som trädde i kraft 1 juni 2015, med vissa ändringar 1 juli 2017. Förordningen behandlar bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader samt beräkning av bullervärden vid bostadsbyggnader.

I förordningen anges följande avseende buller från spårtrafik och vägar:

”3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

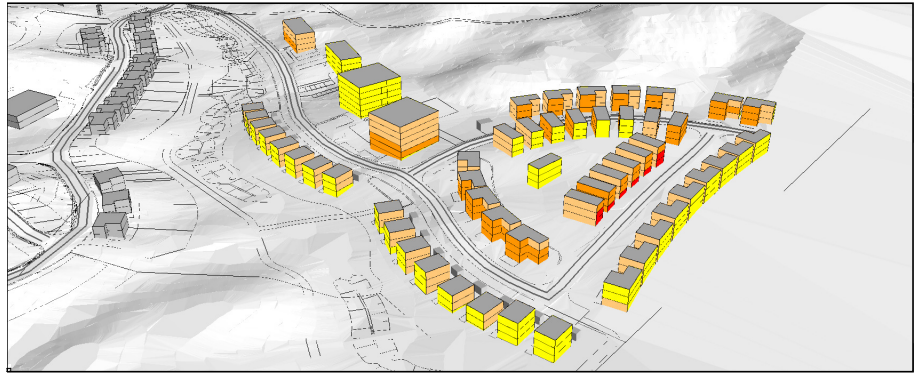
4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.”

Soundcon har på uppdrag av byggexploatören tagit fram en trafikbullerutredning, *13076 Hovslätts ängar etapp 2*, daterad 2020-02-20. Resultaten visar att de ekvivalenta ljudnivåerna inom planområdet underskrider riktvärdet 60 dBA samt att planerade bostadsfasader underskrider riktvärdet 60 dBA. Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. För de bostäder i planområdet som inte uppfyller detta i anslutning till den egna bostaden finns möjlighet att placera uteplats bort från kvarterstväg alternativt uteplats mot innergård där riktvärde gällande uteplats uppfylls. Planområdet medger att gemensamma uteplatser placeras så att riktvärde gällande uteplats uppfylls.

Bullerutredning som visar den förväntade maximala ljudnivån vid fasader år 2040.

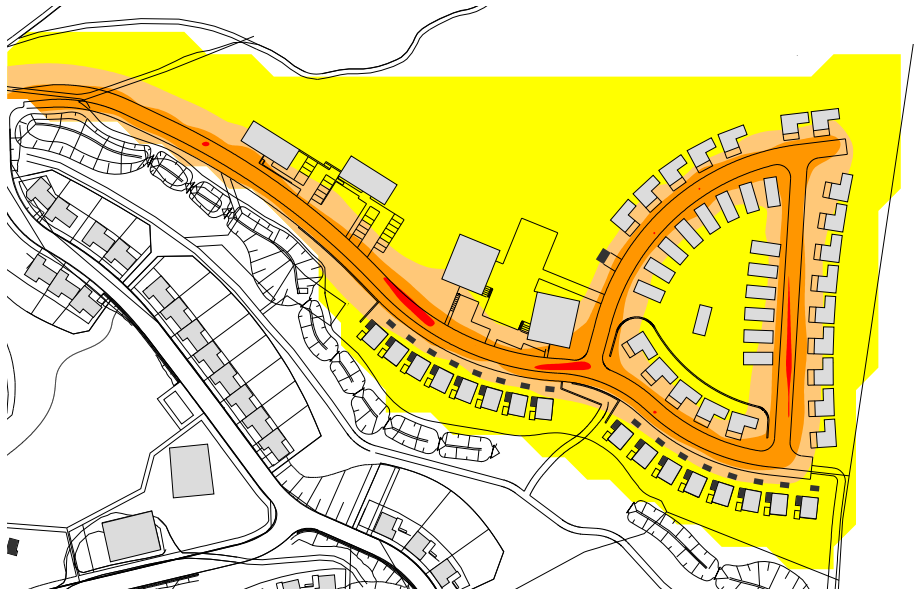
Ekvivalent ljudnivå
 $L_{A,eq}$ (dBA)



Enligt Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik är det önskvärt att den ekvivalenta ljudnivån på de delar av nya skol- och förskolegårdar som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet inte överskrider 50 dBA. Den tilltänkta förskolans byggnad ingår inte i bullerutredningen, men baserat på de värden som visas på förskolans fastighet, samt vid tilltänkt skolgård, bedömer stadsbyggnadskontoret att ljudmiljön på förskolegården uppfyller Naturvårdsverkets riktlinjer.

Bullerutredning som visar den förväntade dygnsekvivalenta ljudnivån år 2040.

Ekvivalent ljudnivå
 $L_{A,eq}$ (dBA)



Planförslaget medger att förskolebyggnaden kan placeras mellan Hörnedalsvägen och skolgård, och kan således fungera som en bullerdämpande åtgärd för förskolans utemiljö. Den största delen av förskolans utemiljö understiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket medför att skolområdets utemiljö bedöms ha en god ljudmiljö. På en mindre del av förskolegården mot parkeringsplatsen överskrider ljudnivåerna 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Utifrån detta gör stadsbyggnadskontoret

bedömningen att Naturvårdsverkets riktlinjer kan följas med den reglering som ges i detaljplanen. För mer information, se bilaga *Trafikbullerutredning*.

Bullerutredning som visar den förväntade maximala ljudnivån år 2040.

Ekvivalent ljudnivå
 $L_{A,eq}$ (dBA)

65	> 65,
60	60.- 65,
55	55.- 60,
50	50.- 55,
50	<= 50,

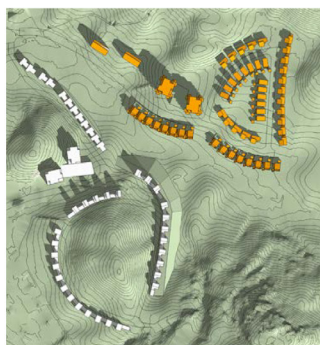


Sol- och skuggstudie

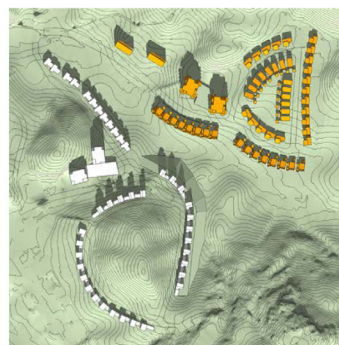
Sol- och skuggstudien visar hur skuggförhållandena ser ut under två tillfällen, vårdagjämning och höstdagjämning, klockan 10, 12, 14, 16 och 18 för Hovslätts ängar etapp 1 och 2. Utredningen visar att etapp 1 inte påverkas av skuggan från etapp 2 under dessa tillfällen, eftersom existerande bebyggelse befinner sig söder om tillkommande bebyggelse. Under höstdagjämning är skuggförhållandena samma som under vårdagjämning, varför det inte redovisas här. För mer information, se bilaga *Sol- och skuggstudie*.

Vårdagjämning

Sol- och skuggstudie.
Hovslätts ängar etapp 1
redovisas som vita byggnader,
tillkommande bebyggelse som
gula byggnader.



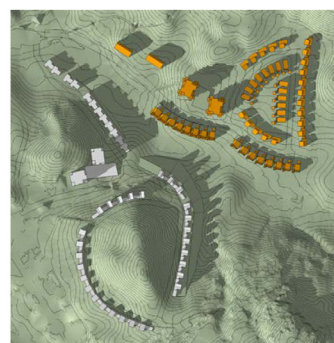
KI 10



KI 12



KI 14



KI 16

Omgivningspåverkan

I planförslaget föreslås ny bebyggelse på idag oexploaterad mark, vilket innebär att genomförandet av detaljplanen kommer resultera i att landskapsbilden förändras. Den föreslagna bebyggelsen innebär att planområdet får ett annat uttryck på så väl nära som långt avstånd. Tillkommande bostäder inom planområdet innebär att befintlig bebyggelse kompletteras med intilliggande bebyggelse på mark som tidigare varit obebyggd. Landskapsbilden i området förändras således då åkermark samt en del skogsmark försvinner och ersätts av bostäder och förskola. Dock bedöms landskapsbilden som helhet påverkas måttligt då området som bebyggs är ett tillägg till befintlig bebyggelsestruktur och följer rådande bebyggelsemönster.

Angränsande gård öster om planområdet, Hällstorp 1:18, bedriver ett aktivt jordbruk med nötkreatur. Jordbruket kan medföra lukt, buller och damm och spridning av gödsel kan ske i närhet av ny bebyggelse. Det finns idag inga tydliga avståndsangivelser, enligt Plan- och bygglagen, avseende hur nära djurhållning ny bebyggelse kan tillåtas. Boverkets rapport *Vägledning för planering för och invid djurhållning* (2011) konstaterar dock att djurhållning och dess omgivningspåverkan bör vara i högre grad acceptabel på landsbygden än i miljöer där sådant normalt inte förekommer. Om olägenhet uppstår kopplat till lukt, damm eller buller etc. kan dock Miljö- och hälsoskyddskontoret behöva utfärda restriktioner för jordbruksverksamheten. Det finns således en risk att jordbruksverksamhet på angränsande jordbruksmark skulle kunna få restriktioner till följd av det nära avståndet till bebyggelse. Även om risken finns bedömer stadsbyggnadskontoret risken för inskränkningar på befintlig jordbruksverksamhet som liten, eftersom de framtida boende väljer att flytta till landsbygden där det alltså bör finnas en högre acceptans för olägenheter från jordbruksverksamhet.

Jordbruksmark

Prövning av ianspråkstagande av jordbruksmark

Större delen av den exploatering som föreslås på fastigheten Hällstorp 1:20 består av jordbruksmark. Ett genomförande av detaljplanen innebär att drygt 3 hektar åkermark tas i anspråk för byggnation av bostäder, förskola, natur- och parkområden och gator. Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § är jordbruksmark av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Konsekvenser av att jordbruksmarken försvinner

Ett genomförande av detaljplanen skulle få till följd att marken exploateras och att möjligheten att bruka marken för jordbruk upphör om marken bebyggs.

Jordbruksmark som allmänt intresse

Enligt svensk lagstiftning är jordbruksmark av nationell betydelse och brukningsvärd jordbruksmark innehar därmed en särställning och ska särskilt värnas. I propositionen (1985/86:3) förtydligas att brukningsvärd jordbruksmark är sådan mark som utifrån läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar lämpar sig för jordbruksproduktion.

Den del av planområdet som består av jordbruksmark ägs av KMK Jönköping Projekt 2 AB och är i översiktsplanen (2016) utpekad som ett område för nyexploatering. Åkermarken är lokaliserad intill ett större jordbruksmarksområde som är beläget öster om det aktuella planområdet. Åkerskiftet utgör totalt ca 3 hektar mark och har fram tills sommaren 2018 använts till vallodling. Utifrån inhämtad kunskap bedöms jordbruksmarken vara brukningsvärd.

Väsentligt samhällsintresse

Eftersom jordbruksmarken inom det aktuella planområdet bedöms vara brukningsvärd krävs enligt lagstiftningen att exploateringen utgör ett väsentligt samhällsintresse för att planförslaget ska vara möjligt att genomföra. Behovet av bostäder i Jönköpings kommun är stort och det finns därför ett väsentligt samhällsintresse av att bygga bostäder i kommunen.

Eftersom planförslaget föreslår byggnation av olika former av bostäder samt en förskola kan det anses vara av betydande samhällsintresse. Jönköpings kommun har som målsättning att det ska finnas utbyggnadsmöjligheter i alla kommundelar. Hovslätt är en ort som har samhällsservice såsom matbutik och skola, vilket innebär att det finns en befintlig samhällsstruktur som fungerar och som är lämplig att utveckla. Planförslaget stödjer Jönköpings kommuns tanke om att kommunen i första hand ska växa genom förtätning och omvandling inom befintliga tätortsområden och att mindre tätorter behöver en viss nybyggnation i form av komplettering i redan bebyggda miljöer.

Något som ytterligare motiverar att detta förslag utgör ett väsentligt samhällsintresse är att förslaget innebär att underlaget för att utveckla kollektivtrafiken i området stärks, underlaget för service ökar och att nyexploateringen på så vis är en komplettering av nuvarande tätortsstruktur där serviceutbud och skolverksamhet redan finns. Bostäder är dock ofta möjliga att placera på områden som inte berörs av jordbruksmark. Trots att byggnationen utgör ett väsentligt samhällsintresse krävs därför att kommunen gör en lokaliseringsprövning.

Lokaliseringsprövning

Planområdet är utpekad som ett nyexploateringsområde i översiktsplan 2016 och därmed bedömt som ett lämpligt område för bostadsbebyggelse. Planförslaget är en fortsättning på bebyggelsestrukturen sydväst om planområdet, Hovslätts ängar etapp 1. Båda områdena, Hovslätts ängar etapp 1 och 2, var del av ett planprogram för området som var föremål för samråd 2010. I översiktsplanen beskrivs att en blandad bostadsbebyggelse föreslås i området och att det som enda utpekade nybyggnadsområde i Hovslätt bör ses som ett positivt bidrag till att stärka ortens befolkningsunderlag och utveckling.

Anledningen till att man föreslår att den största exploateringen sker på jordbruksmarken beror delvis på ambitionen att bevara skogsområdet norr om planområdet. Det är ett viktigt rekreationsområde och enligt översiktsplanen ska en exploatering av skogen undvikas. Det har föranlett att planområdet avgränsats så att en så stor del som möjligt av rekreationsområdet bibehålls. Det har inte gått att finna något lämpligare markområde i området där en exploatering i samma omfattning lämpar sig.

I översiktsplanen finns således inget annat nyexploateringsområde utpekad i Hovslätt, dock finns ett strategiskt område utpekad i centrala Hovslätt som kan komma att bli aktuellt att exploatera när det blir aktuellt att utveckla Vaggerydsbanan till ett modernt lätt spårtrafiksystem. En nyinvestering i ett spårtrafiksystem är mycket kostsamt och behöver därför en kraftig förstärkning i befolkningsunderlaget. Det nya spårtrafiksystemet är således inte för närvarande genomförbart, men planförslaget kan bidra med att stärka befolkningsunderlaget.

Bedömning

Enligt Plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Utifrån en avvägning ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, vilket i det här fallet innebär att intresset av att bevara jordbruksmarken vägs mot behovet av att anlägga nya bostäder. Den sammanlagda bedömningen är att utvecklingen av Hovslätt bör ses som ett positivt bidrag och att byggnationen av bostäder samt förskola är ett väsentligt samhällsintresse som i det här fallet väger tyngre än att bevara jordbruksmarken.

FN:s Barnkonvention

Frågeställningar som berör barn och barnets bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är förutsättningar för god stads- och samhällsutbyggnad. Implementeringen av begrepp som tillgänglighet, jämställdhet, trygghet och säkerhet i samband med projekt är något som bör diskuteras med byggaktörer, fastighetsägare och de som driver verksamhet under själva planprocessen. Begreppen bör vara vägledande i utformningen av planen. De barn och ungdomar som bor i närheten av planområdet bedöms inte påverkas på ett negativt sätt då det inte är någon grönyta eller vistelseyta för barn och ungdomar som helt försvinner och inte heller några kommunikationsvägar omkring området som förändras eller försämras. Förslaget innebär en ökning av fordonsrörelser i intilliggande bostadsområde, vilket inte bedöms påverka barnens rörelsefrihet eller möjlighet till rekreation i närområdet. Den nya lekplatsen i det södra parkområdet blir ett positivt tillskott i området.

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."

Miljömålet "begränsad klimatpåverkan" handlar om att minska utsläppen av växthusgaser, bland annat genom minskad förbränning av fossila bränslen inom transportsektorn. Förutsättningarna att ta sig till och från det aktuella planområdet med kollektivtrafik är inte optimala. Det är dock möjligt att gå och cykla exempelvis till skolan, mataffären och busshållplatsen.

Miljömål "ingen övergödning"

"Halterna av gödande ämnen i mark och vatten ska inte ha någon negativ inverkan på människors hälsa, förutsättningar för biologisk mångfald eller möjligheterna till allsidig användning av mark och vatten."

Dagvatten renas och tas om hand inom planområdet innan det når ut till recipienten. Övergödning ska således motverkas.

Miljömål "grundvatten av god kvalitet"

"Grundvattnet ska ge en säker och hållbar dricksvattenförsörjning samt bidra till en god livsmiljö för växter och djur i sjöar och vattendrag."

Dagvattendamm med renande effekt i planområdets södra del minskar påverkan på grundvattnet.

Miljömål "frisk luft"

"Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas."

De skadligaste luftföroreningarna förutom ozon är kvävedioxid, partiklar och cancerframkallande ämnen. Trafiken står för en stor del av dessa utsläpp och planförslaget innebär en ökning av antalet fordonsrörelser till området, vilket inverkar negativt på miljömålet luft. Eftersom planområdet är lokaliserat med närhet till gång- och cykelvägar skapas förutsättningar för hållbart resande och därmed begränsad påverkan på miljömålet frisk luft, dessutom har de många naturområdena i området en positiv inverkan.

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."

I planförslaget föreslås en exploatering som innebär att det sker tillägg till nuvarande bebyggelsestruktur och därmed en förtätning av Hovslätt som helhet. Planförslaget föreslår en blandad bebyggelse, vilken bland annat består av flerbostadshus. På så vis skapas en bättre hushållning med markresurserna genom en högre bebyggelsestäthet.

Miljömål "ett rikt växt- och djurliv"

"Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd."

Den tilltänkta exploateringen av jordbruksmarken får till följd att livsmiljön och ekosystemet för växt- och djurlivet kommer att förändras. Dock innebär bevarandet av en majoritet av skogsområdet samt de föreslagna natur- och parkområdena i planförslaget att det finns goda förutsättningar för en fortsatt biologisk mångfald.

Miljömål "rikt odlingslandskap"

"Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks."

Planförslaget medför att jordbruksmarken exploateras och därmed inte kan brukas i framtiden. Behovet av bostäder bör därför vägas mot värdet av jordbruksmarken. I detta fall har behovet av bostäder ansetts väga tyngre än ett bevarande av jordbruksmarken.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2016

Översiktsplan 2016 pekar ut delar av planområdet som ett nyexploateringsområde för bostäder. I översiktsplanen definieras exploateringsområden som hittills obebyggda markområden som tas i anspråk för en tätortsexpansion. Stadsutbredning ska begränsas genom lämplig bebyggelsetäthet. I de mindre tätorterna ska det finnas möjlighet till kompletterande bostadsbebyggelse som motsvarar den lokala efterfrågan.

De utpekade större bostadsområdena bör ligga i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur och större nyexploateringsområden då bostäder ska ha förutsättningar för en välutvecklad kollektivtrafiklinje. Översiktsplanen säger även att utbyggnader ska främja den kompletta bebyggelsemiljön för att ge förutsättningar för en god livskvalitet. Det innebär bland annat tillgång till offentlig och kommersiell service, grönområden och ett väl utvecklat gång- och cykelvägnät, utrymme för klimatanpassningsåtgärder och dagvatten.

Detaljplanen överensstämmer övervägande med översiktsplanens riktlinjer då en blandad bebyggelse med hög bebyggelsetäthet föreslås och eftersom planområdet ligger i anslutning till Hovslätts tätort med service samt kollektivtrafikstråk. Naturytor bevaras i området i form av ett parkområde och naturområden, vilket binder samman planområdet med bostadsområdet Hovslätts ängar etapp 1 och angränsande naturområden.

Hällstorp 1:20 ligger delvis inom ett tätortsnära friluftsområde. Översiktsplanen anger att tätortsnära friluftsområden ska undantas från exploatering och andra ingrepp som kan orsaka skadlig påverkan på friluftsvärdet. Friluftsområden är tätortsnära områden som skall gå att nå från tätorterna till fots, cykel eller med en kortare kollektivtrafikresa. Täta bebyggelsemiljöer med god tillgång till service, grönområden och välutvecklat gång- och cykelvägnät främjar fysisk aktivitet och friluftsliv. Detta har föranlett att skogsmarken på Hällstorp 1:20 till största delen har undantagits från exploatering. En del av området föreslås dock för byggnation, vilket alltså frångår översiktsplanen. Läs mer på sida 22, *Alternativt läge*.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresset järnväg, dock beräknas det inte påverkas av planförslaget.

Grönstrukturplan

Skogsområdet i planområdets norra del återges i Jönköpings kommuns grönstrukturplan. Målsättningen beskrivs vara att skapa och tillhandahålla en vistelsevänlig och tillgänglig landskog.

Naturvårdsprogrammet

Planområdet finns inte beskrivet i Jönköpings naturvårdsprogram 2009-2013.

Planprogram

Fastigheten Hällstorp 1:20 ingår i ett planprogram som gjorts för bostäder på del av Månstorp 2:6 (Hovslätts ängar), vilket var föremål för samråd år 2010. Planprogrammets syfte var att pröva möjligheten att planlägga en del av fastigheten Månstorp 2:6 för bostadsändamål och därmed utgöra en grund för kommande detaljplanläggning. Det nya planområdet som behandlas i denna detaljplan benämns som etapp 3 och 4 i planprogrammet. Planprogrammet anger att planområdet ska bebyggas och betraktas som en komplettering av en befintlig ort, där befintlig service får ett förstärkt befolkningsunderlag.

Detaljplaner

Stora delar av planområdet är inte planlagt sedan tidigare. I några mindre avgränsade delar i nordväst samt söder gäller för närvarande *Detaljplan för Norrahammar Månstorp 2:6 m.fl., Hovslätts ängar och Idrottsgatan*, med aktnummer 0680K-DP150617/A, vars genomförandetid går ut år 2020. En liten del allmän platsmark i form av parkmark i gällande detaljplan övergår till allmän platsmark i form av gata. Utöver det är det några delar parkmark i nu gällande detaljplan som inkluderas i den nya detaljplanen och förblir planlagt som park. Anledningen till att dessa mindre delar av parkområden planläggs som park igen är för att möjliggöra en tydligare plangräns i den nya detaljplanen.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Planområdet är utpekad som ett område för nyexploatering i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet antaget av kommunfullmäktige i september 2019.

Ålborgåtaganden

I oktober år 2007 skrev Jönköpings kommun under Ålborgåtagandena, och tar därigenom ett helhetsgrepp kring arbetet med hållbar utveckling. Det aktuella planförslaget går i linje med åtagandet ur avseendet att bebyggelseutvecklingen sker i anslutning till redan befintlig bebyggelse, och med närhet till service. Med förslaget ges även förutsättningar till användande av hållbara transportsätt så som cykel och kollektivtrafik. Att bygga på jordbruksmark kan dock ses som ett avsteg från Ålborgåtagandet. Detta eftersom åtagandet även inbegriper ett säkrande av samhällets gemensamma nyttigheter, det vill säga att ekologiskt produktiv mark ska bevaras och att ett hållbart jord- och skogsbruk ska främjas. Dock innebär planförslaget ett komplement till Hovslätts bebyggelsestruktur och utgör en naturlig fortsättning på samhället. Det är av vikt att marken hanteras ansvarsfullt och ges en högre exploatering vilket exemplifieras i planförslaget.

Program för anpassningar till klimatförändringar

Sverige kan komma att påverkas kraftigt av de förväntade klimatförändringarna. Möjliga konsekvenser inom Jönköpingsregionen är exempelvis att klimatet blir varmare, att det blir mer nederbörd under höst- och vintermånaderna och att risken för översvämning på grund av korta intensiva skyfall ökar. På grund

av framtida förändringar är det viktigt att redan idag anpassa planeringen efter dessa förutsättningar. Planförslaget tar hänsyn till framtida klimatförändringar, främst genom strategisk placering och höjdsättning av bebyggelsen samt genom hantering av dagvattnet genom en ny dagvattendamm i planområdets södra del.

Luftkvalitet

Området ligger inte i anslutning till någon av de gator i Jönköpings kommun som ligger nära gränserna för luftkvalitet. Trafikökningen i och omkring området bedöms inte vara av sådan karaktär att luftkvaliteten påverkas i sådan grad att riktvärden överskrids.

Plan för dagvattenhantering

Kommunen har det övergripande ansvaret för hantering och utsläpp av dagvatten. I egenskap av verksamhetsutövare ska kommunen göra den tekniska, ekonomiska och miljömässiga bedömningen av var och hur dagvattnet ska ledas och renas.

Inom planlagda områden betraktas dagvatten som avloppsvatten i lagens mening. När det gäller avvattning av bebyggda fastigheter inom planområdet är det kommunen som ansvarar för att bedöma om det krävs någon form av allmän dagvattenanläggning eller om ansvaret helt kan läggas på fastighetsägaren.

Vid detaljplanering och bygglovprövning ska bebyggelsens lokalisering och val av byggnadsmaterial övervägas. Nya detaljplaner ska ange hur dagvattenfrågan ska lösas och vem som har ansvar för genomförandet. Vid nyexploatering ska nödvändig mark för dagvattenhantering avsättas i detaljplaneskedet. Fastighetsägare har alltid ett ansvar för dagvattnet från den egna fastigheten. Byggexploatören ansvarar för att en dagvattenanläggning utförs på ett sätt som förutsätts i detaljplanen. Byggexploatörens ansvar gäller både inom och utanför detaljplanelagt område.

Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Marken inom planområdet är kraftigt kuperad och utgörs huvudsakligen av åkermark och delvis skogsbeklädd naturmark. Norr om planområdet återfinns ett större friluftsområde i form av skogsmark som är värdefullt ur rekreationssynpunkt.

Geotekniska förhållanden

Konsultföretaget BGK har på uppdrag av byggaktören utfört en geoteknisk undersökning av planområdet.

Syftet med undersökningen är att klargöra de geotekniska förutsättningarna för exploatering av undersökningsområdet med byggnader och garage

i markplan. Jorden inom området består av ett ytligt mulljordskikt på sand på silt. Vid nedre delen av området, i söder, finns ingen sand utan silten förekommer här direkt under det ytliga mulljordskiktet. Från markytan är jordens relativa fasthet mycket låg till låg ner till 0,5 a 1,5 meters djup under markytan. Därunder ökar jordens relativa fasthet till medel hög och hög.

Grundvattennivåer har uppmätts i tre öppna grundvattenrör med varierande resultat. Eftersom permeabiliteten (genomsläppligheten) i silten är låg bör fler mätningar utföras för att få en bra bild av grundvattenförhållandena. Grundläggning av byggnaderna kan generellt utföras på naturligt lagrad jord eller packad fyllning med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta på mark. Vid mycket stora laster, från t.ex. punkthus med många våningar, kan eventuellt grundläggning på pålar bli aktuellt beroende på jordens relativa fasthet och stabilitet på dessa ställen.

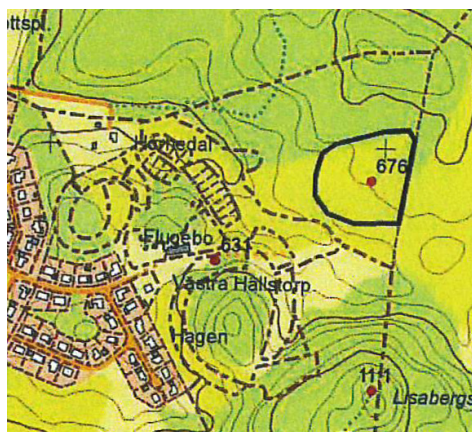
Vägar och gator kan dimensioneras efter materialtyp 5A med tjälfarlighet 4 (silt) och materialtyp 2 med tjälfarlighet klass 1 (sand), sandens mäktighet bör då sträcka sig ner till tjälfritt djup. Mot bakgrund av utförda markradonmätningar bedöms jorden kunna klassas som normalradon mark.

Stabiliteten inom området bedöms preliminärt som tillfredsställande. En detaljerad undersökning har utförts i en sektion benämnd A (se bilaga *Geoteknisk undersökning*) där stabilitetsförhållandena bedömts vara minst gynnsamma vid överslagsberäkningarna, men över kraven för överslagsberäkningar.

Arkeologi

Jönköpings läns museum har i oktober 2017 genomfört en arkeologisk utredning inom ett cirka 1,7 hektar stort område.

Undersökt område inom
Hovslätts ängar etapp 2
markerat i svart.



Jönköpings läns museum har redovisat resultaten från utredningen till Länsstyrelsen. Vid utredningen togs sökschakt upp med en sammanlagd längd av 400 meter. Vid utredningen påträffades endast en rest av en härd (RAÄ nr Barnarp 676) av förhistorisk karaktär. Länsstyrelsen bedömer att ytterligare antikvariska åtgärder inte krävs i området. För mer information, se bilaga *Arkeologisk utredning*.

Markföroreningar

Planområdet består inte av någon förorenad mark.

Trafik

Gång och cykel

En gång- och cykelväg återfinns idag utmed Hörnedalsvägen som angränsar till planområdet i väster.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns i centrala Hovslätt, drygt 800 meter från planområdet. Tågstation finns i centrala Hovslätt.

Bil och parkering

Planområdet är idag oexploaterat och nås från Hörnedalsvägen, som ansluter till planområdets nordvästra del.

Service

Offentlig service

En F-6-skola, Hovslättsskolan, är lokaliserad ca 1 km från planområdet, vilken från planområdet nås via Västra Hälltorpsvägen eller Hörnedalsvägen.

Kommersiell service

I Hovslätts centrum, beläget ca 1 km från planområdet, återfinns kommersiell service i form av livsmedelsbutiker och några restauranger.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

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

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2016

mars	STBN- planuppdrag
------	-------------------

2018

dec	STBN - beslut om plansamråd
-----	-----------------------------

2019

feb-april	samråd
-----------	--------

2020

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

Avtal

Innan detaljplanens antagande och byggnadsarbetena kan påbörjas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras bland annat marköverlåtelse, anläggningsavgifter för vatten och avlopp, utförande av allmänna anläggningar samt andra genomförandefrågor.

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och kommunen.

Ekonomiska frågor

För att genomföra planförslaget har kommunen kostnader för att ta fram detaljplanen och administration för planens genomförande samt kostnader för utbyggnad av de allmänna anläggningarna. Efter ett genomförande kommer kommunen även få ökade kostnader för drift och skötsel av de ytor som i planen läggs ut som allmän platsmark.

Kommunen (fastighetsavdelningen) kommer även ha kostnader för byggnation av förskolan med tillhörande anläggningar inom kvartersmark inklusive anslutningsväg från förskoletomten till Hörnedalsvägen samt flytt av anslutningsväg till det befintliga elljusspåret. Kostnaderna för förskolan finansieras genom det projektanslag som finns avsatt i kommunens verksamhets- och investeringsplan.

Den mark som idag är privatägd och som i detaljplanen utgör allmän platsmark förutsätts överlåtas till kommunen utan krav på ersättning. Skogen norr om området inom Hällstorp 1:20, som idag ägs av exploatören och som planläggs som natur enligt planförslaget, förutsätts kommunen ta över och betala en köpeskilling enligt särskilda värderingar. Även del som planläggs som kvartersmark för förskolan och som idag ägs av exploatören kommer kommunen ta över och betala en köpeskilling enligt särskilda värderingar.

Plankostnaden samt kostnaden för utbyggnad av de allmänna anläggningarna ersätts av exploatören i form av exploateringsersättning vilket regleras i kommande exploateringsavtal. Exploatören ansvarar även för finansiering av husbyggnationen med tillhörande anläggningar på kvartersmark. Samtliga grupphus ska anvisas via kommunens tomtkö i första hand.

Fastighetsrättsliga frågor

För att göra förändringar i fastighetsindelningen, bilda gemensamhetsanläggningar eller upplåta ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överensstämmelse med detaljplanen m.m. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildning

Detaljplaneförslaget innehåller mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap samt kvartersmark. Fastigheterna som planläggs för de olika markanvändningarna är Grästorp 1:1, Hällstorp 1:20 och Norrahammars-Hökhult 2:1. Eftersom 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 betalas ersättning enligt reglerna i 4 kap. expropriationslagen.

När detaljplanen fått laga kraft kommer markområdet för skola vara möjligt att bilda en egen fastighet av med mark från både Grästorp 1:1 och Hällstorp 1:20. De delar av Norrahammars-Hökhult 2:1 som planläggs för kvartersmark (bostäder) kommer vara möjliga att överföra till Hällstorp 1:20, för att sedan, tillsammans med annan kvartersmark (bostäder) från Hällstorp 1:20, bilda nya fastigheter. Kvartersmarken för transformatorstation kan antingen bilda en egen fastighet eller upplåtas med ledningsrätt. De delar av Hällstorp 1:20 som planläggs för allmän plats (gata, park och natur) behöver överföras till fastighet med sådant ändamål.

Gemensamhetsanläggning

Om flera fastigheter avstyckas inom samma kvarter kan nya gemensamhetsanläggningar behöva bildas för att lösa och reglera gemensamma behov.

Rättigheter

Detaljplanen möjliggör upplåtande av ledningsrätt för transformatorstation inom område betecknat med E, transformatorstation (alternativt bildande av ny fastighet för tekniska anläggningar).

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvens per fastighet framgår av tabell nedan.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Grästorps 1:1	Mark för skola (S) bildar genom avstyckning och fastighetsreglering en ny fastighet. Mark för allmän plats (gata och park) ligger redan på fastighet som ägs av kommunen.
Hällstorps 1:20	Mark för skola (S) bildar genom avstyckning och fastighetsreglering en ny fastighet. Mark för allmän plats (gata, park och natur) överförs genom fastighetsreglering till annan fastighet med sådant ändamål. Mark för bostäder (B) tillförs genom fastighetsreglering mark för samma ändamål från Norra Hammars-Hökhult 2:1. Mark för bostäder och centrum (BC) respektive bostäder (B) bildar genom avstyckning nya fastigheter. Mark för transformatorstation (E) bildar antingen en egen fastighet eller upplåts med ledningsrätt.
Norra Hammars-Hökhult 2:1	Mark för bostäder (B) överförs genom fastighetsreglering till Hällstorps 1:20. Mark för allmän plats (gata, park och natur) ligger redan på fastighet som ägs av kommunen.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Emelie Westin	Lantmäteriafdelningen
Josef El Masry	Bygglovavdelningen
Mats Ruderfors	Utveckling-och trafikavdelningen
Anna Klahr	Bygglovavdelningen
Klara Alexanderson	Planavdelningen
Mats Davidsson	Planavdelningen

Tekniska kontoret

Malin Strömberg	Mark- och exploateringsavdelningen
Fredrik Sandberg-Svärd	Mark- och exploateringsavdelningen
Elin Eklund	Gata/Park
Emma Gunnarsson	Gata/Park
Lars Wärn	Gata
Anders Larsson	VA
Annica Magnusson	Dagvattensamordnare
Christine Forsander	Mark- och exploateringsavdelningen

Jenny Larsson
Biträdande planchef

Felicia Wilén
Planarkitekt