JÖNKÖPINGS KOMMUN

Samrådshandling
2021-05-12
Dnr:2020:430

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. 11
Planens konsekvenser 15
Förutsättningar 18
Genomförande av detaljplanen. 22

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning

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

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 samrådskretsen 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.

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.

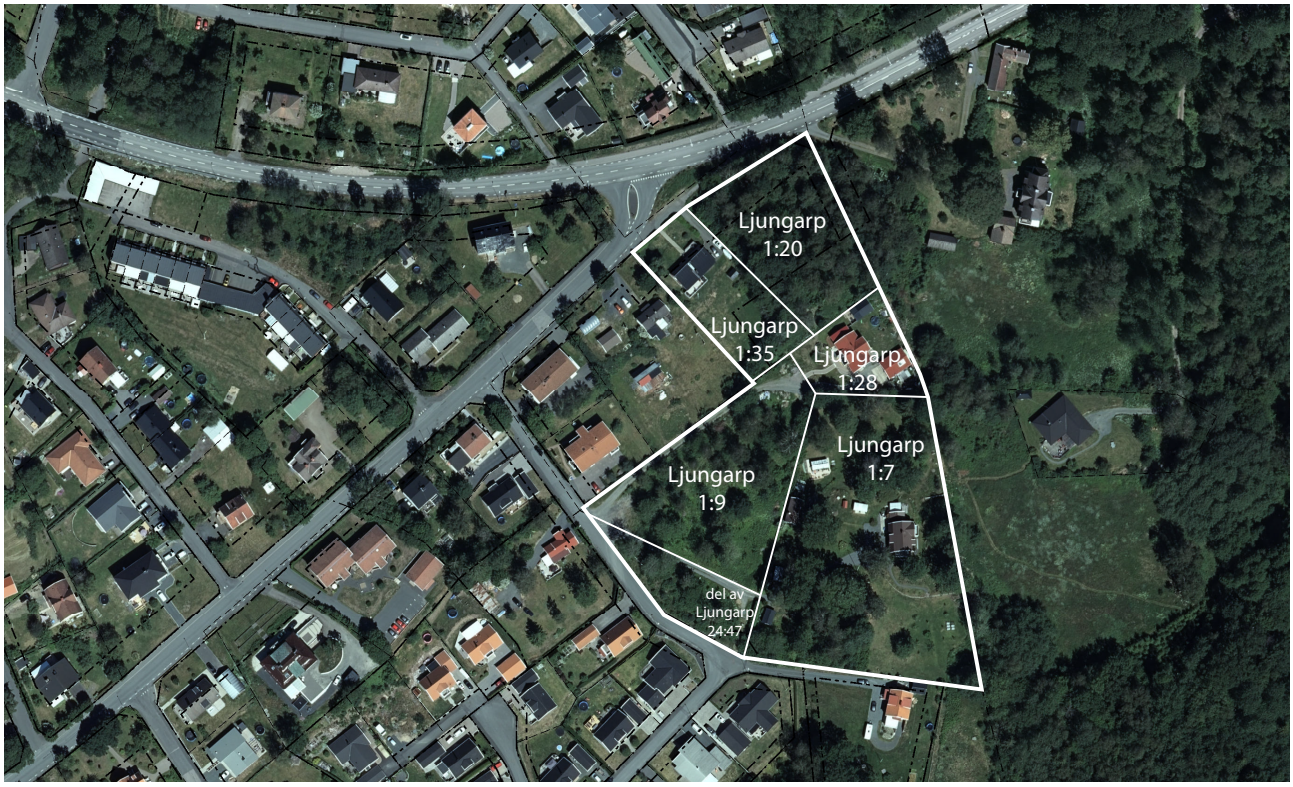
Genomförande av detaljplanen – Beskrivning av ekonomiska frågor, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan.

Bakgrund, syfte och huvuddrag

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 styckbyggnation 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 Södra mark & hus 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 Ljungarp 24:47 samt byggnation av två flerbostadshus på Ljungarp 1:20. Planförslaget möjliggör även uppförandet av en kommunal gata med vändplan samt område för nätstation. Fastigheterna Ljungarp 1:7, Ljungarp 1:28 och Ljungarp 1:35 ingår även 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 1:9, 1:20, 1:7, 1:28 och 1:35 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 en välutvecklad kollektivtrafik med en busshållplats nära planområdet samt tågstation i centrala Tenhult.

Markägoförhållanden

Fastigheten Ljungarp 1:9 ägs av Södra mark & hus AB och fastigheterna Ljungarp 1:20 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

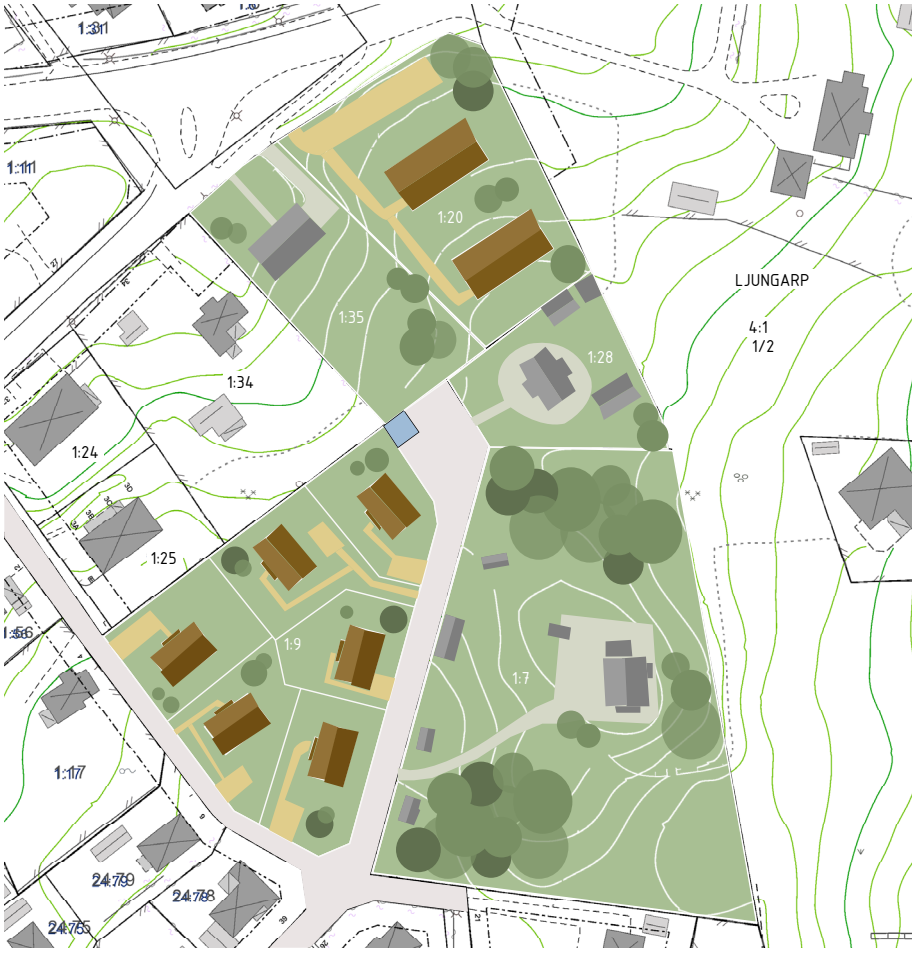
Ljungarp 1:9

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 marken kräver det. Innan byggnation ska marken saneras från befintliga markföroreningar, läs mer på sida 21. Ett avskärande dike eller likvärdig anordning ska uppföras längs med den nordvästra fastighetsgränsen som skydd mot översvämning vid kraftiga skyfall.

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. Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar förläggs längs med fastighetens östra och södra sida med syfte att säkerställa utrymme för elledningar (Eon) samt VA-

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



ledningar (Jönköpings kommun). På den södra delen av fastigheten ska skydd mot översvämning uppföras, syftet är att skydda Ljungarp 1:28 från dagvatten. Ett utfartsförbud föreslås mot Nässjövägen vilket betyder att in- och utfart till fastigheten kommer ske från nordväst via befintlig gc-väg till Ljungarpsvägen.

Ljungarp 1:35

På den södra delen av Ljungarp 1:35 fortsätter det område för allmännyttiga underjordiska ledningar som även finns på Ljungarp 1:20 samt 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. Byggnader ska uppföras i suterräng om terrängen kräver det.

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 tomter inte vara mindre än 1000 m2 och max 20% av dessa får bebyggas.

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 alla fastigheter med undantag för Ljungarp 1:20 ska garage eller carport placeras minst 6 meter från gata med syfte att möjliggöra uppställningsplats för bil.

Komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas över fastighetsgräns. Detta gäller inte Ljungarp 1:28 och 1:7 där befintliga komplementbyggnader placerade nära fastighetsgräns har uppförts utan krav på bygglov eller anmälan eftersom att området inte omfattades av detaljplan vid uppförandet. Korsmark förläggs där dessa är placerade för att de inte ska bli planstridiga. Vid eventuell framtida byggnation av komplementbyggnad på dessa fastigheter bör avstånd till fastighetsgräns ses över i bygglovskedet.

Trafik

Gång och cykel

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.

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 rekommenderas att ha en utformning som bidrar till att gällande normer för tillgänglighet uppfylls.

Genhets- och restidskvot

”Genhetskvot” 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 genhetskvot desto genare är cykelvägnätet.

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

I detaljplanen för Ljungarp 1:9 m.fl. i Tenhult med målpunkten Resecentrum är restid- och genhetskvot godkända och med målpunkten Tenhults centrum är restid- och genhetskvot 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.

Vägdagvatten från gator inom planområdet leds ner i anläggning längs med gatan innan det går in i kommunala ledningsnätet för dagvatten.

Dagvatten från kvartersmark föreslås i framtagen dagvattenutredning (Geosigma, se bilaga Dagvattenutredning) från friliggande villor att ledas till befintligt dagvattennät. Innan det når befintligt dagvattennät föreslås

det ledas via anläggning för rening och fördröjning. Föreslagen regnbädd föreslås ha en volym av ca 25 m3. För flerfamiljshusen föreslås en regnbädd för fördröjning och rening innan det leds in i befintligt ledningsnät med en volym av ca 20 m3. Kapaciteten i ledningssystemet är begränsad vilket medför att fördröjning inom planområdet är ett krav.

Dagvattenhanteringen är till för att inte öka belastningen på befintligt dagvattennät samt minska påverkan på recipienten (läs mer på sida 19). Exakt föreslagna lösningar för dagvattenhanteringen på kvartersmark redovisas i framtagen 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 bebyggelse negativt föreslås en svacka anläggas genom Ljungarp 1:20 för avledning av detta vatten ytligt från området. För Ljungarp 1:9 leds vattnet på ytan till befintlig lågpunkt i sydost vilken bedöms vara tillräcklig.

I och med att dagvatten separeras från spillvattenhanteringen i nya projekt och att förnyelsearbete i kommunen genomförs där dagvatten och spillvatten separeras 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 nätstation 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 minuter.

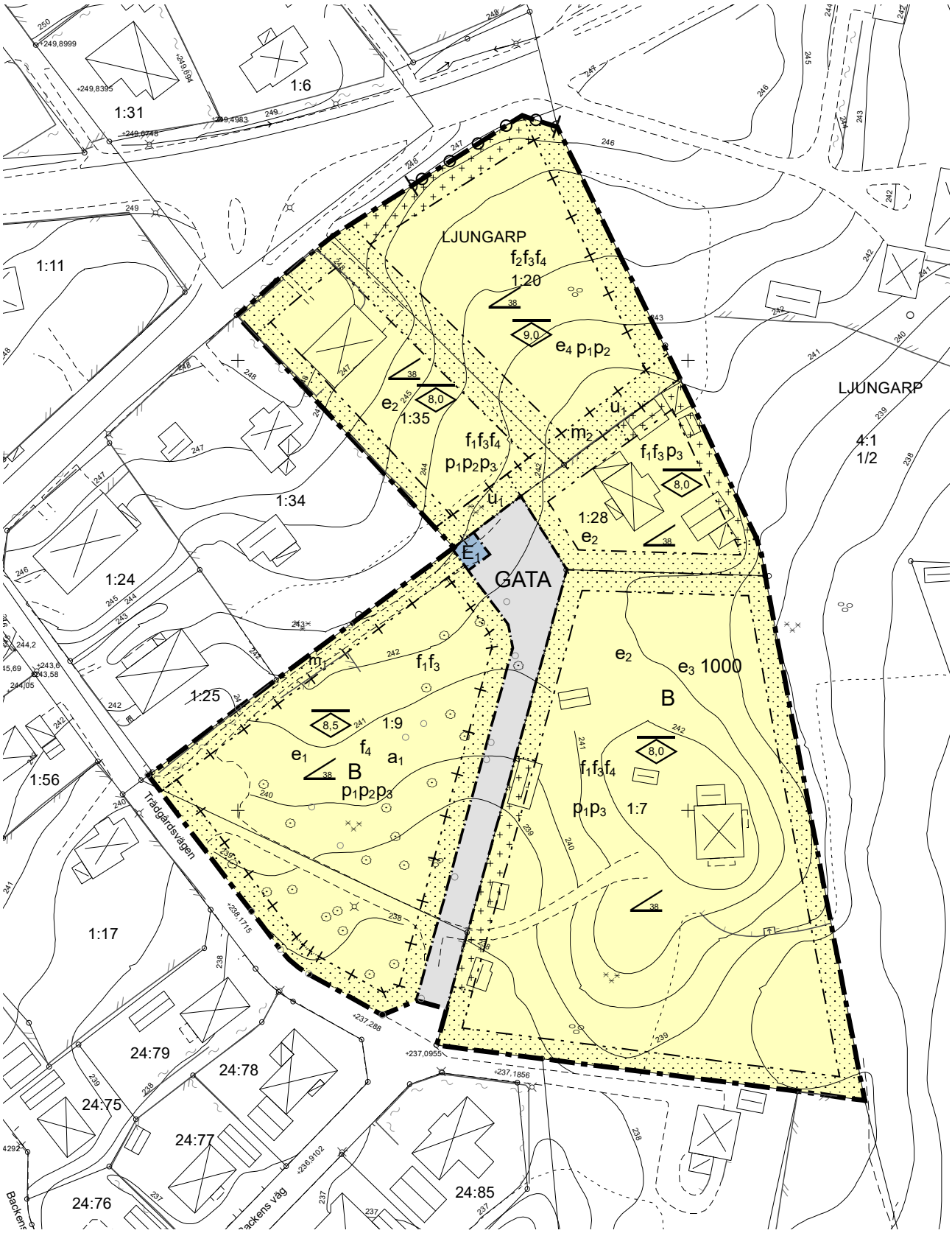
Tillgänglighet

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.

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.

Plankarta och planbestämmelser



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.

Endast komplementbyggnad får placeras
Bestämmelsen anger var marken enbart får bebyggas med komplementbyggnad, syftet är att möjliggöra byggnation av exempelvis carport på Ljungarp 1:20 samt att befintliga komplementbyggnader inte ska bli planstridiga. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

e_1

Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean
Bestämmelsen reglerar tillåten exploatering och har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

e_2

Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean
Bestämmelsen reglerar tillåten exploatering och har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

$e_3 0$

Minsta tomtstorlek är angivet värde i m2
Bestämmelsen reglerar minsta tillåtna tomtstorlek på Ljungarp 1:7 vid eventuell avstyckning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

e_4 **Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 500 m2 fördelat på två byggnadskroppar inom egenskapsområdet**
Bestämmelsen reglerar tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad på Ljungarp 1:20 och har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

0,0 **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.

0 **Största takvinkel är angivet värde i grader**
Bestämmelsen reglerar största tillåtna takvinkel och har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Utformning

f_1 **Friliggande enbostadshus**
Syftet är att säkerställa att endast enbostadshus kan uppföras. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f_2 **Flerbostadshus**
Syftet är att säkerställa att endast flerbostadshus kan uppföras. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f_3 **Komplementbyggnad får uppföras till en byggnadshöjd av högst 4 m**
Bestämmelsen reglerar att komplementbyggnad kan uppföras till en höjd som motsvarar max en våning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f_4 **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

p_1 **Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa lämpligt avstånd mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

p_2 **Komplementbyggnad eller garage och carport ska placeras minst 2 m från fastighetsgräns eller sammanbyggas över fastighetsgräns**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa lämpligt avstånd mellan komplementbyggnad och fastighetsgräns. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

p_3 **Garage och carport eller del av huvudbyggnad som består av garage och carport ska placeras minst 6 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

m_1

Avskärande dike eller likvärdig anordning ska anläggas

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

m_2

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.

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

u_1

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

a_1

Bygglov får inte ges för byggnader förrän markförorening avhjälpts

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

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

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

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, 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 bebyggelestruktur.

Ljungarp 1:35

Fastighetsägarna på Ljungarp 1:35 påverkas av planförslaget då ett så kallat u-område, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 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 dom 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 mångfal-

den. 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 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

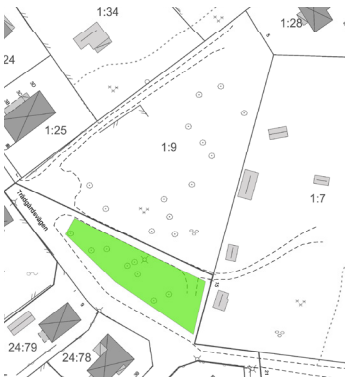
Översiktsplan

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 2016.

Riksintressen

Detaljplanen berör inte och berörs inte av några riksintressen.



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

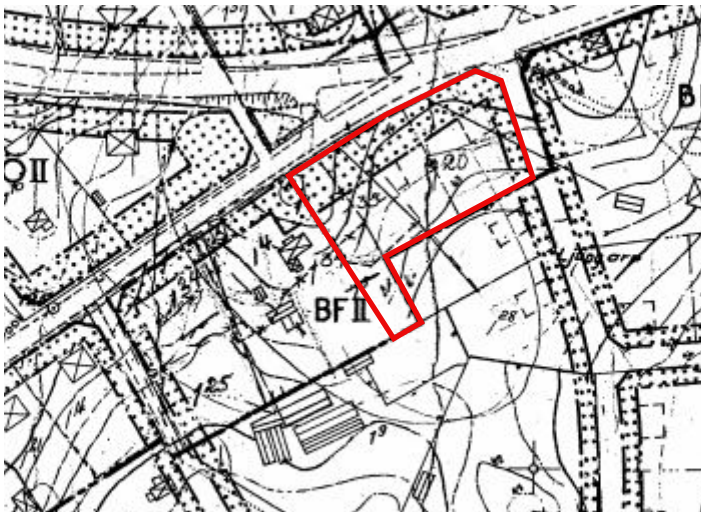
Grönstrukturplan

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

För det aktuella området 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. Max 7,6 m byggnadshöjd och en taklutning på max 30 grader.



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

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

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

Haltkartor för luft

Det bedöms inte finnas någon risk för att miljökvalitetsnormernas gränsvärde överskrids. MKN-kartor för luft 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 försämras”.

Ljungarp 1:7

Miljökvalitetsnormerna 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.

Ljungarp 1:28

Dagvattnets roll som bärare av miljöstörande ämnen ska begränsas. Dagvatten från planområdet innehåller något förhöjda halter av föroenande 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 MKN inte klaras i recipienten.

Bebyggelse

Ljungarp 1:35

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 1923, 2006 respektive 1962.

Omgivande bebyggelse

I väster, på Egnahemsävgen, finns fristående villor från 1950-1990-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 2002, inga särskilda bevaransvärda arter hittades. Det är dock länge sedan men stadsbyggnadskontorets bedömning är att området är så pass litet och redan klart påverkat, utan uppenbarliga höga naturvärden. En ny naturvärdesinventering har därför inte tagits fram.

Geotekniska förhållanden

Ljungarp 1:9

En geoteknisk utredning, se bilaga ”PM Geoteknik Ljungarp 1_9”, har i oktober 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 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 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 m 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 finns längs med Nässjövägen.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är hållplats Ljungarpsvägen, cirka 70 m från planområdet. Hållplatsen trafikeras av linje 119 med en turtäthet på cirka 0,5 - 1 timme. Tågstation hållplats Tenhult station ligger cirka 600 m 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
september	STBN - beslut om granskning
oktober- november	Granskning
december	STBN - beslut om antagande

2022

januari	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

Ett planavtal har tecknats mellan Jönköpings kommun och exploatören Södra mark & hus AB.

Detaljplanen föreslår bebyggelse inom fastigheten Ljungarp 1:20 som ägs av kommunen och fastigheten Ljungarp 1:9 som ägs av exploatören. Inom ramen för exploateringen av Ljungarp 1:9 ska exploatören av kommunen köpa del av Tenhult 24:47.

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

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören före stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen. I exploateringsavtalet regleras bl.a. köpeskilling, marköverlåtelser, erläggande av exploateringsersättning, anvisningsrätt och ansvarsfördelningar för utbyggnad.

För rätten att ha underjordiska ledningar 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 1:35 behöver servitutsavtal upprättas mellan ledningsägare EON och respektive ägare till ovan nämnda fastigheter.

För rätten att placera nätstation inom E-området behöver ett avtal upprättas mellan ledningsägare EON och exploatören Södra mark & hus AB.

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.

Bostäderna som exploatören uppför kommer i första hand fördelas via kommunens tomtkö.

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 erlägga 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 preliminär kalkyl för Ljungarp 1:9 m.fl. har upprättats, se nedan. En mer detaljerad kalkyl kommer att upprättas till granskningshandlingarna.

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	3 905 000 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 utifrån lämplig användning. 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 utav 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 prickad kvartersmark. Prickad kvartersmark 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 inskrivningsmyndigheten.

Nya servitut 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.

Ledningsrätt kan bildas för underjordiska ledningar inom område med bestämmelse (u) i plankartan.

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. Fastigheten belastas utav befintligt avtalsservitut för väg. Servitutet kan tas bort genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare som skickas in till inskrivningsmyndigheten.
Ljungarp 1:20	Mark planläggs för bostadsändamål med bestämmelse om flerbostadshus. Fastighetsbildning är möjlig om uppdelning av fastigheten behöver göras.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
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.
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.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Mats Ruderfors	Utveckling- och trafik
Matilda Åberg	Bygglov
Hampus Maars	Lantmäteriavdelningen
Cecilia Gadman	Översiktlig planering
Dag Fredriksson	Översiktlig planering
Annica Magnusson	Dagvattensamordnare
Cecilia Idermark	Planavdelningen

Tekniska kontoret

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

Jenny Larsson
Biträdande planchef
036-10 57 79

Felicia Wilén
Planarkitekt
036-10 27 03