

Detaljplan för Stensholm 1:425 m.fl. Fagerslätt Östra, etapp 2

Huskvarna, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Inledning	3
Planförslag	6
Plankarta och planbestämmelser	16
Planens konsekvenser	21
Förutsättningar	27
Genomförande av detaljplanen	33

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta
Samrådsredogörelse

Bilagor

Grundkarta, 2023-12-04
Arkeologisk utredning, Länsmuseum, 2014
Arkeologisk utredning, Länsmuseum, 2021
Dagvattenutredning, Vatten och samhällsteknik, 2015
Dagvattenutredning, Norconsult, 2022
Geotekniskt PM och MUR, Vectura, 2013
Geotekniskt PM och MUR, Tyréns, 2022
Geotekniskt PM och MUR, Mitta, 2023
Naturinventering, Fenicusanatur, 2014
Komplettering naturinventering, EnviroPlanning, 2022
Trafikanalys, Ramböll, 2014
Trafikbullerberäkning, 2023

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se
sökord: detaljplan Fagerslätt Östra, etapp 2

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. I aktuellt område fanns dessutom ett planprogram upprättat med en övergripande vision för utvecklingen av området. Stadsbyggnadsnämnden beslutar om processen ska påbörjas.



Samråd

Vid positivt planbesked 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. Samrådsgruppen bestående av sakägare, Länsstyrelsen, kommunala myndigheter och andra som har ett väsentligt intresse av planen. Tiden för samrådet annonseras i tidningen och på kommunes hemsida.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en samrådsredogörelse. Planen kan därefter komma att justeras.



Granskning

Efter samrådet 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. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna 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, planbeskrivning, undersökning samt tillhörande bilagor. I Jönköpings kommun har planbeskrivningen följande upplägg:

Syfte – En sammanfattande beskrivning av detaljplanens huvuddrag och bakgrund.

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.

Syfte

Huvuddrag

Syftet med detaljplanen är utveckling av Fagerslätt Östra genom planläggning för bostäder. Detaljplanen möjliggör byggnation av flerbostadshus och småhus i olika former. Det planeras för en variation av bostadstyper för att tillgodose befolkningsgrupper i olika livsskeden. Med en relativ tät struktur ökar befolkningsunderlaget och bidrar till bättre förutsättningar för kollektivtrafik.

Närmast Hakarpsvägen tillåts flerbostadshus i kvatersstruktur i tre till fyra våningar med inredd vind. Innanför tillåts småhus såsom friliggande villor, parhus, radhus och kedjehus i en till två våningar. Totalt kan ca 280 bostäder byggas. Byggrätten är flexibel. Löses inte parkering i garage under mark kan ca 185 bostäder byggas. Genom området planeras ett grönt stråk och park för rekreation och dagvattenhantering.

Bakgrund

Detaljplanen utgör etapp 2 av Fagerslätt Östra. Grundstrukturen utformades i ett planprogram som godkändes av stadsbyggnadsnämnden år 2015. Etapp 1 ligger söder om planområdet och innehåller bostäder, grundskola samt ett gruppboende och ett tidigare flyktingboende. Söder om etapp 1 försätter nästkommande etapp.



Översiktskarta med planområdets lokalisering öster om Hakarpsvägen på Fagerslätt.



Nuvarande etappindelning av området som ingår i planprogrammet.

Plandata

Läge och storlek

Fagerslätt är ett område i östra delen av Huskvarna och söder om Hakarps kyrka. Det är ca 3-4 km till centrala Huskvarna. Området ligger högt upp i landskapet på Huskvarnas höjder. Planområdet är ca 11 hektar och utgörs av jordbruksmark och en del skogsmark.

Markägoförhållanden

Norra delen av planområdet utgörs av del av fastigheten Hakarp 2:1 som ägs av Växjö Stift. Fastigheten söder om är Stensholm 1:425 som ägs av Jönköpings kommun. I söder är fastigheten Stensholm 1:756 som ägs av Vätterhem.



Fastigheter inom planområdet.

Planförslag

Bebyggelse

Flerbostadshus

Fyra kvarter med flerbostadshus (A-D) planeras varav ett (D) innehåller befintliga byggnader som i och med detaljplanen får ytterligare byggrätt. Övriga kvarter tillkommer genom nyexploatering. Totalt ges möjlighet för ca 220 nya lägenheter. Byggrätten är flexibel. Löses inte parkering i garage under mark kan ca 120 nya lägenheter byggas.



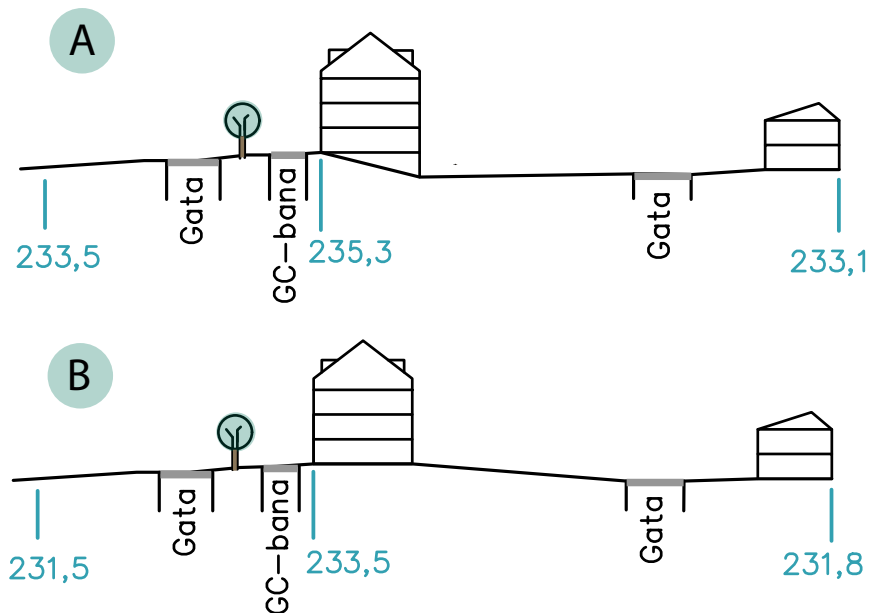
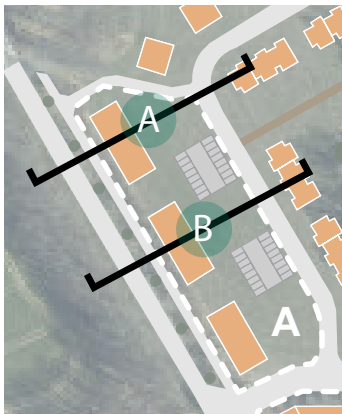
Illustrationen visar hur området kan bebyggas. Inom kvarter A, B, C och D får flerbostadshus byggas. Övriga byggrätter får bebyggas med småhus.

Kvarter A

Lamellhus i fyra våningar med inredd vind kan uppföras inom kvarter A. Placering av byggnaderna är i egenskapslinje för prickmark ut mot Hakarpsvägen för att stärka gaturummet och skapa gårdsmiljö vistelsevänlig och funktionell på andra sidan.

I den norra delen ska första våningen utformas som suterräng för att hantera höjdskillnader mellan Hakarpsvägen och lokalgatan. Byggnaderna ska utformas med genomgående trapphus och entré mot Hakarpsvägen och gård vilket säkerställs med en planbestämmelse. Maximalt 40 % av användningsområdet får bebyggas och maximalt 50 % av gård får utgöra parkeringsplatser.

Sektionerna visar att suterrängvåning krävs i norr inom kvarter A för att hantera höjdskillanderna.



Kvarter B och C

Kvarteren kan uppföras i semisluten kvartersstruktur med kringbyggd gård. Bebyggelse ut mot Hakarpsgatan ska placeras i egenskapsgräns för prickmark för att stärka gaturummet. Det är viktigt att strukturen utformas så att solförhållanden på gård och i bostäder blir gynnsamma. Koppling till parken i norr ska också beaktas. En planbestämmelse reglerar exploateringsgraden till 40 % av fastighetsarean för att säkerställa det. Maximalt 50 % av gård får utgöra parkeringsplatser.

Fyra våningar varav den fjärde är inredd vind kan uppföras inom kvarteren ut mot Hakarpsvägen och en våning lägre inom övrig byggrätt. Maximal takvinkel är 38 grader. Byggnaderna ska utformas med genomgående trapphus och entré mot gata och gård vilket säkerställs med en planbestämmelse. Maximalt 50 % av gård får utgöra parkeringsplatser för att säkerställa en funktionell och vistelsevänlig gård. Kvarteren planeras på kommunal mark och kommer att markanvisas när detaljplanen har antagits.



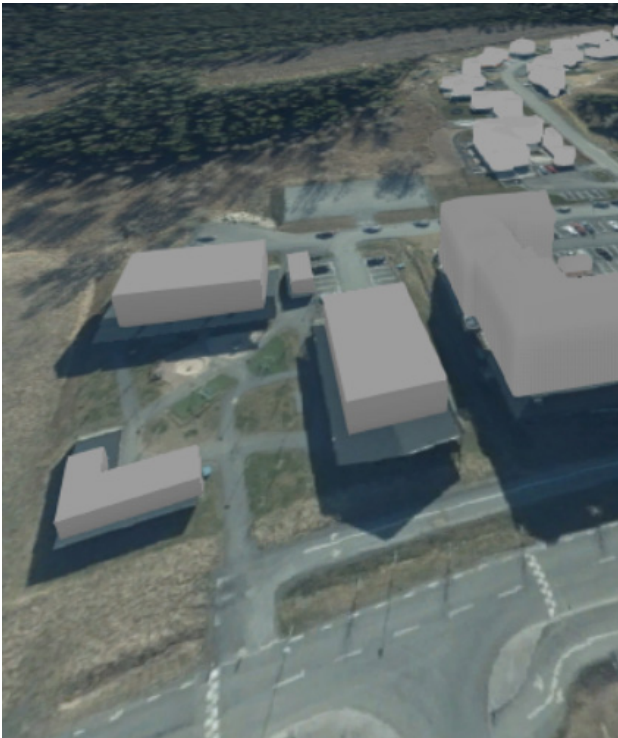
Illustrationen visar ett möjligt sätt att bebygga kvarteren. Kvarteren ska utformas med god solförhållanden och vistelsevänliga gårdar.



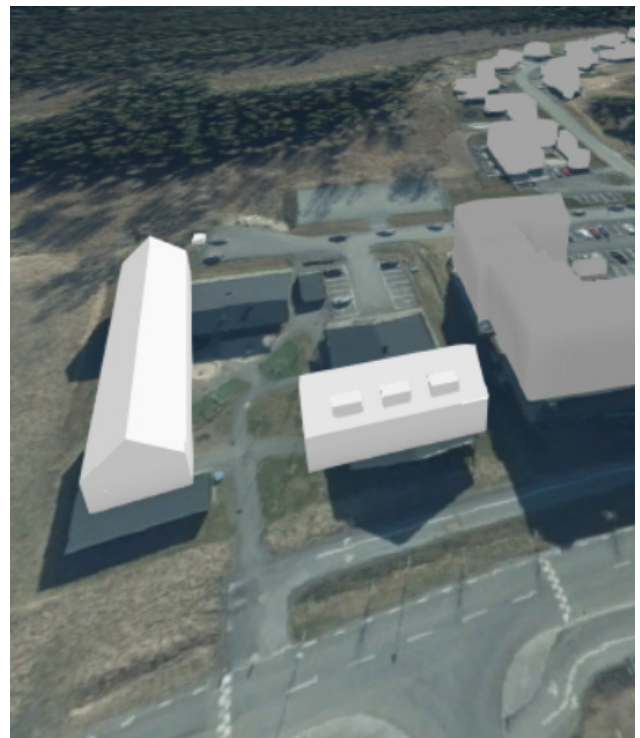
Illustrationen visar hur kvarter A, B och C upplevs längs Hakarsvägen.

Kvarter D

För att klara det stora flyktingmottagandet år 2015 beviljades bygglov för bostäder utanför område med detaljplan. Kvarteret ingår i aktuell detaljplan för att fastställa pågående markanvändning och möjliggöra ytterligare byggrätt för framtida om- eller tillbyggnation. I dag innehåller kvarteret två flerbostadshus i två våningar. Detaljplanen möjliggör byggrätt i fyra våningar varav fjärde är inredd vind ut mot Hakarpsvägen och innanför den byggrätten en våning lägre.



Illustrationen visar hur befintliga förhållanden på platsen ser ut. Idag finns bostäder i två plan.



Illustrationen visar hur kvarteret kan bebyggas i framtiden om befintliga byggnader rivs.

Småhus

Detaljplanen ger byggrätt för småhus i olika former. En blandning av bebyggelse typer kan attrahera befolkningsgrupper i olika livsskeden. Det möjliggörs för friliggande villor samt par-, rad- och kedjehus. Totalt kan ca 65 nya bostäder byggas.

Exploateringsgraden skiljer sig för de olika bebyggelse typerna. För friliggande villor tillåts 25 % av fastigheten bebyggas varav komplementbyggnader inkluderas i talet. För par-, rad- eller kedjehus tillåts exploateringsgraden 35 %.

Detaljplanen styr fastighetsstorlekarna för de olika bebyggelse typerna. Fastigheter med friliggande villor tillåts vara mellan 700-1000 kvm. Bestämmelsen syftar till att hushålla väl med marken som ianspråk tas.

Illustrationen visar hur fastigheterna för småhus kan utformas i enlighet med planbestämmelserna om fastighetsstorlek.

Illustrationen visar vilka bebyggelse typer som är tillåtna inom kvarteren.

-  Endast friliggande villor
-  Endast par- eller kedjehus
-  Endast radhus



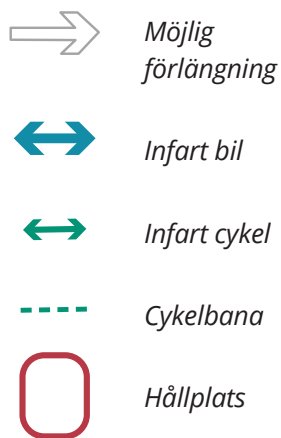
Minimumstorleken säkerställer god boendekvalitet och begränsningen med maxstorlek motverkar att området blir glest. För par- och kedjehus gäller en minsta fastighetsstorlek på 300 kvm för att säkerställa god boendekvalitet. Minsta fastighetsstorlek för radhus är 240 kvm. Radhus och parhus uppförs med baksida mot parken vilket ger boendekvalitet för bostäder med liten egen tomt.

Placering av byggnaderna styrs i förhållande till fastighetsgräns. Huvudbyggnad ska uppföras minst 4,5 meter ifrån gräns och komplementbyggnad ska uppföras minst 2 meter från gräns. Alternativt får byggnader sammanbyggas i gemensam gräns. Garage eller carport ska placeras minst 6 meter från gata i syfte att en bilplats ska rymmas mellan byggnad och gata.

Park

En ny park kommer att anläggas inom småhusområdet. Den har kommunalt huvudmannskap är tillgänglig för allmänheten. Den utformas för vistelse, lek och dagvattenhantering. Träd återplanteras här som kompensation för träd som tas ned för att möjliggöra exploateringen.

Trafik



Biltrafik

Nya lokalgator ansluter till Hakarpsvägen och Sotåsgatan. Parallellgatan med Hakarpsvägen kopplar ihop planområdet med skolan och det befintliga bostadsområdet. Gatorna i norr är på två ställen utformade med möjlighet att förlängas om fler bebyggelseetapper planeras i framtiden. Hakarpsvägen utvecklas med mer stadsmässighet då trädallén förlängs norr ut.

Gång och cykel

Längs med Hakarpsvägen förlängs den separerade gång- och cykelvägen förbi planområdet. Infartsgatan i öst-västlig riktning från Hakarpsvägen utformas med cykelbana.

Genhetsknot

Genhetsknoten är ett sätt att visa hur gott ett cykelvägnät är. Det är en jämförelse mellan den faktiska cykelvägen och fågelvägen mellan två målpunkter. Ju lägre genhetsknot desto bättre är cykelvägnätet. Restidsknot är ett mått på hur mycket längre tid det tar att cykla än att köra bil mellan två målpunkter. Ju lägre restidsknot desto bättre cykelvägnät.

Inom Fagerslätt är genhetsknoten god att nå målpunkter som bl.a. Huskvarna centrum. Restidsknoten är däremot bristfällig mest beroende på den kuperade terrängen. I anslutning till planområdet finns det ett omfattande cykelvägnät. Cykelvägnätet är utbyggt till Lekeryd och till de centrala delarna av Huskvarna med gång- och cykelväg längs Jutevägen och Hakarpsvägen fram till centrum av Petersberg. Ny cykelväg har byggts längs Ådalsvägen så det finns goda förutsättningar för cykeltrafiken i området trots den kuperade terrängen.

Separerad cykelbana på båda sidor Hakarpsvägen är utbyggt vid skolan. Den förlängs på högra sidan norr ut förbi planområdet.



Kollektivtrafik

Busshållplatser finns strax söder om planområdet på maximalt 600 meter till nya flerbostadshus. Småhus på längst avstånd från hållplats har ca 800 meter gångväg.

Parkering

Parkering för bil och cykel ska anordnas inom kvartersmark i enlighet med Jönköping kommuns p-tal. P-talen är framtagna i syfte att tillgodose parkeringsbehovet och samtidigt vara anpassade till framtida resvanor.

Flerbostadshus

Planområdet är beläget inom zon B vilket innebär att 9 bilplatser och 18 cykelplatser måste anordnas per 1000 kvadratmeter BTA i enlighet med nuvarande p-tal. En planbestämmelse reglerar att parkering maximalt får uppta 50 % av gård. För att kunna bebygga kvarteren enligt den maximala byggrätten måste parkering anordnas i garage under mark.

Småhus

Inom byggrätter för småhus ska två bilplatser per bostad anordnas. För byggnadstypen radhus tillåts en bilplats vid bostaden och den andra platsen ska anordnas inom en samlad parkeringsyta för hela bostadsrättsföreningen.

Teknisk försörjning

VA

Vatten-, spill- och dagvattenledningar till de nya fastigheterna kommer förläggas i gata och anslutas till befintligt ledningsnät. Exploateringen medför att andelen hårdgjorda ytor inom området ökar. Nya dagvattensystem föreslås dimensioneras utefter återkomsttider för tät bostadsbebyggelse vilket omfattar 5-årsregn för fylld ledning och 20-årsregn för trycklinje i marknivå. Då öppna dagvattenanläggningar förespråkas beräknas erforderlig fördröjningsvolym för 20-årsregn.

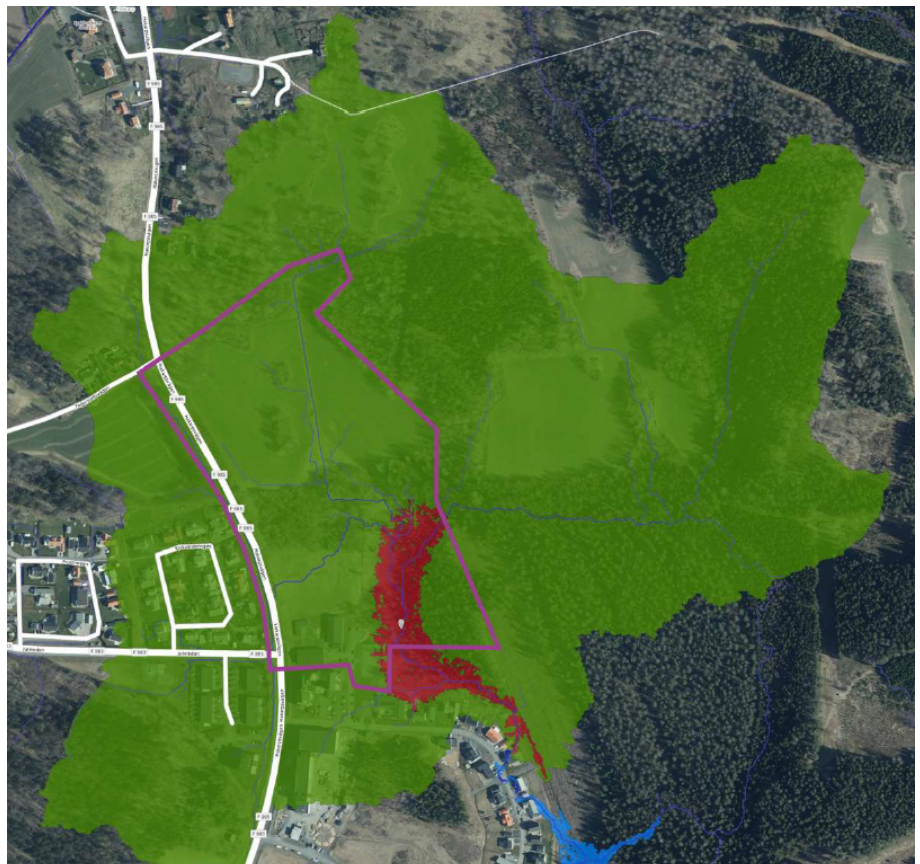
Dagvatten och skyfallsvatten

Fastigheter med kvartersmark ska höjdsättas så att dagvattenavrinning sker till gata (allmän platsmark) och byggnaders färdiga golv ska höjdsättas minst 0,5 meter ovan gatunivå för att byggnader inte ska påverkas negativt vid skyfall. Där så krävs har planbestämmelse införts så att dike anläggs och skyddar mot störningar i form av skyfallsvatten.

Allmän platsmark så som gator och diken höjdsätts så att dag- och skyfallsvatten leds genom ett öppet dagvattensystem och på gatorna genom området till våtmarken. Ny höjdsättning av området kommer även eliminera befintliga lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid skyfall.

Beräkningen av erforderlig fördröjning har gjorts på vattenmängd från hela avrinningsområdet. Dimensionering av ledningar och fördröjningsåtgärder har tagit dessa mängder i beaktning. Klimatfaktor 1,25 har använts vid beräkningar för normala flöden och klimatfaktor 1,4 används vid beräkningar av skyfallsvatten

Våtmarken har en naturlig dagvattenhanteringsfunktion för fördröjning och rening. Utformning och höjdsättning föreslås studeras i samband med detaljprojektering. Se vidare i rapport Dagvattenutredning.



Översikt avrinningsområde (grönt område) till befintlig våtmark (rött område) vid en maximal regnvolym 150 mm.

EI

E.ON har koncessionsområde för elförsörjning inom planområdet. För tillräcklig kapacitet avsätts två E-områden för transformatorstation. De placeras strategiskt, en i söder och en i norr, för täckning av området.

Ett av E-områdena är förlagt intill byggrätt för bostadshus. Placeringsbestämmelse på bostadsmarken samt prickmark på E-området har införts i plankartan i syfte att E.ONs angivna skyddsavstånd på 5 meter mellan transformator och byggnadsdel inte underskrids.

Avfall

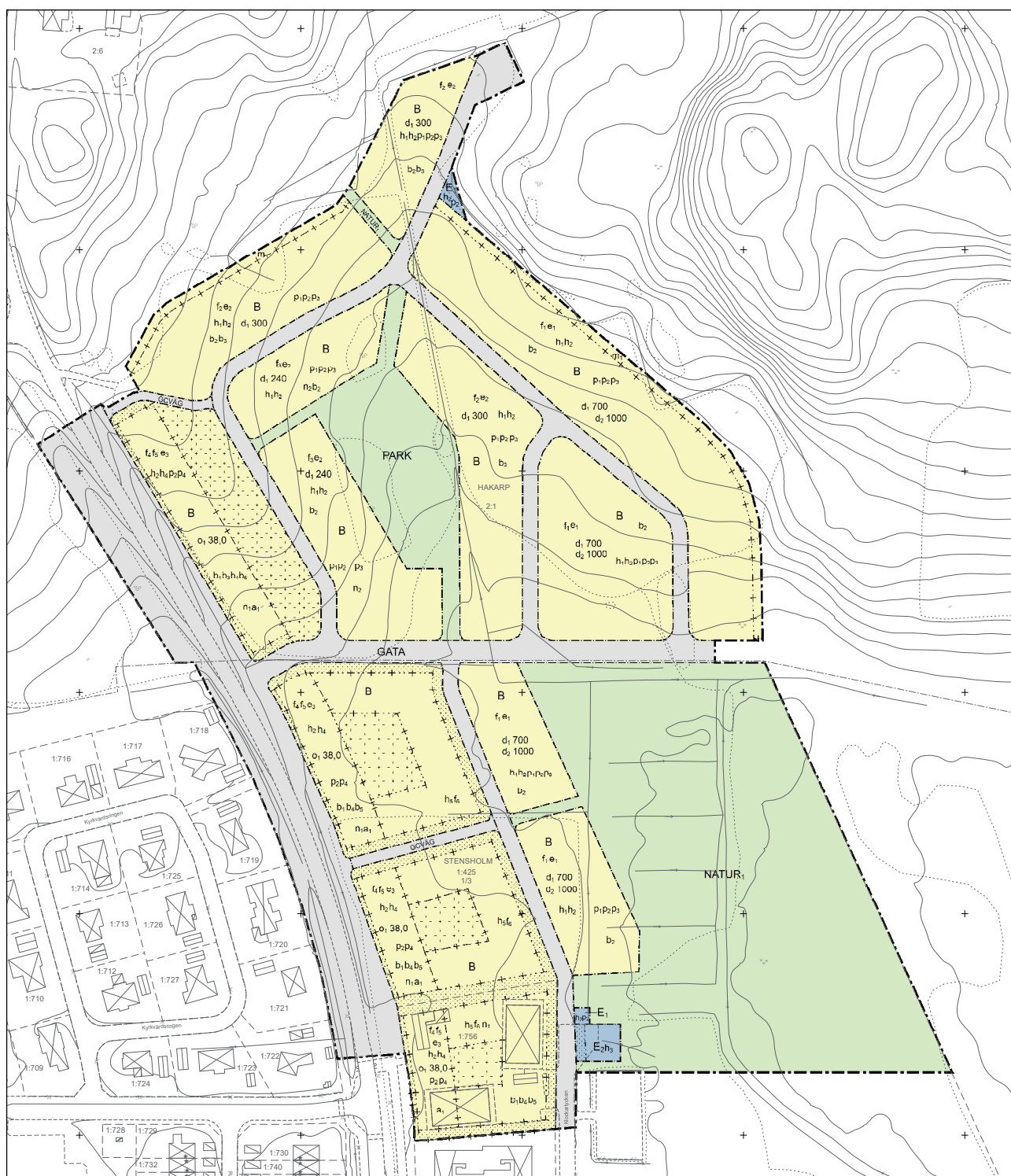
Avfallssortering ska dimensioneras så utrymme finns för åtta fraktioner i enlighet med June Avfalls föreskrifter. Hantering av hushållsavfall skall ske inom respektive fastighet.

Småhus ska anordna enskild avfallshantering och kvarter med flerbostadshus kan anordna gemensamma utrymmen såsom miljöhus. Utgångspunkten för placering av miljöhus är att backrörelser för hämtningsfordonet ska undvikas.

Uppvärmning

Planläggning av en pelletspanna inom området görs för att flytta den tillfälliga anläggningen vid Sotåsgatan till en permanent plats.

Plankarta och planbestämmelser



Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata

Bestämmelsen anger gata. Marken ska vara tillgänglig för fordonstrafik, gående och cyklister. Syftet med bestämmelsen är att den ska tillgodose allmänhetens behov av infrastruktur. Gatan har kommunalt huvudmannaskap i syfte att kommunen ska anlägga och sköta gatan.

GCVÄG

Gång- och cykelväg

Bestämmelsen anger gång- och cykelväg. Gång och cykelvägar ska anläggas i syfte att området ska vara tillgängligt för gående och cyklister. Kopplingar genom området och till intilliggande områden säkerställs.

PARK

Park

Bestämmelsen anger park som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att skapa ett parkstråk som kan nyttjas för rekreation, lek och dagvattenhantering.

NATUR₁

Natur

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

Kvartersmark

B

Bostäder

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

E₁

Transformator

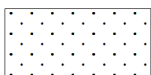
Bestämmelsen anger transformatorstation. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av transformatorstationer för områdets elförsörjning.

E₂

Värmepanna

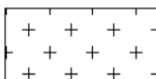
Bestämmelsen anger värmepanna. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av en pelletspanna för områdets uppvärmning.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad

Besätmmelsen anger att marken får inte får bebyggas med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att hålla förgårsmark bebyggelsefri.



Marken får endast förses med komplementbyggnad och dylikt. Underjordsiskt garage får uppföras och sammanbyggas med huvudbyggnad.

Bestämmelsen anger att marken får inte får bebyggas med annat än komplementbyggnad och dylikt såsom stödmurar, skärmtak mm. Under mark får garage byggas och sammanbyggas med huvudbyggnad.

d_1 0,0

Största fastighetsstorlek är angivet värde i m² vid

Bestämmelsen syftar till att skapa goda boendekvaliteter och samtidigt hushålla väl med markarealerna

d_2 0,0

Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²

Bestämmelsen syftar till att skapa goda boendekvaliteter med en minsta fastighetsstorlek för bebyggelsestypen.

e_1

Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig friyta i form av trädgård, uteplats och parkeringsplatser inom fastigheterna med friliggande villor.

e_2

Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig friyta i form av trädgård, uteplats och parkeringsplatser inom fastigheterna med parhus, radhus eller kedjehus.

e_3

Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig friyta i form av gård, uteplats och parkeringsplatser inom fastigheterna med flerbostadshus.

f_1

Endast friliggande villor

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelsestypen friliggande villor. Kommunens målsättning är att möjliggöra en blandning av bebyggelsestyper.

f_2

Endast parhus eller kedjehus

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelsestypen parhus eller kedjehus. Kommunens målsättning är att möjliggöra en blandning av bebyggelsestyper.

f_3

Endast radhus

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelsetypen radhus. Kommunens målsättning är att möjliggöra en blandning av bebyggelsetyper.

f_4

Endast flerbostadshus

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelsetypen flerbostadshus. Kommunens målsättning är att möjliggöra en blandning av bebyggelsetyper. Mot Hakarpsvägen och södra delen av området är det lämpligt med en täthet som motiverar ianspråktagandet av jordbruksmark.

f_5

Maximalt tre våningar och inredning av vindsvåning

Bestämmelsen syftar till att våningsantalet säkerställs.

f_6

Maximalt två våningar och inredning av vindsvåning

Bestämmelsen syftar till att våningsantalet säkerställs.

h_1

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,5 meter

Bestämmelsen syftar till att småhus kan uppföras till en höjd om 8,5 meter som motsvarar två våningar.

h_2

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad och transformatorstation är 4,5 meter

Bestämmelsen syftar till att komplementbyggnader såsom miljöhus, förråd och liknande samt transformatorstationer ska underordnas huvudbyggnader i skala.

h_3

Högsta totalhöjd är 12,5 meter

Bestämmelsen syftar till att begränsa höjd på skorsten för pelletspanna.

α_1 38,0

Största takvinkel är angivet värde i grader

Bestämmelsen syftar till att taklutningen inte ska överstiga 38 grader. Vinkeln möjliggör bostadsinredd vind.

p_1

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Alternativt sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns

Bestämmelsen syftar till säkerställande av skyddsavstånd mellan huvudbyggnader och andra byggnader samt gata. I de fall bostäder ska uppföras som äganderätt får byggnader sammanbyggas i gemensam gräns med undantag för där krav ställs på friliggande huvudbyggnad.

p_2

Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns. Alternativt sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns

Bestämmelsen syftar till säkerställande av skyddsavstånd mellan komplementbyggnader och andra byggnader samt gata. I de fall bostäder ska uppföras som äganderätt får byggnader sammanbyggas i gemensam gräns.

- p₃** **Garage eller carport som utgör del av huvudbyggnad eller fristående komplementbyggnad ska placeras minst 6,0 meter från gata**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att en bilplats inryms mellan garage eller carport och gata.
- b₁** **Entréer på byggnadens långsida ska vara genomgående och finnas mot samt vara i höjdnivå med allmän plats, gata**
Bestämmelsen syftar till att skapa en stadsmässig och tillgänglig utformning av flerbostadshus genom placering av entréer mot gata samt genomgående trapphus som ger en god koppling mellan gata och gård.
- b₂** **Huvudentré ska orienteras mot allmän plats, gata**
Bestämmelsen syftar till att entréer ska orienteras mot gatan för en enhetlig byggnadsplacering med entréer placerade åt samma håll.
- b₃** **Bottenvåningen ska utformas som suterräng där marken så kräver**
Vid höjdsillnad inom norra delen av kvarter A krävs att bebyggelsen anpassas till terrängförutsättningarna och uppförs med suterrängvåning för att anpassas till gatuhöjder på motstående sidor kvarteret.
- b₄** **Takkupor får överskrida angiven byggnadshöjd med 1,5 meter. Takkupor får utgöra maximalt 30 % av takfallet. Kupor ska vara indragna minst 1 meter från takfot**
Bestämmelsen syftar till god utformning av takkupor som ska upplevas som en del av taklandskapet.
- b₅** **Frontespis för trapphus och hiss får överskrida angiven byggnadshöjd men ejnock**
Bestämmelsen syftar till att tillåta uppstickande delar av trapphus för att kunna nå översta våningen på ett tillgängligt sätt.
- n₁** **Parkeringen får endast uppta 50 % av gård**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa god boendemiljö i form av vistelsevänlig gårdsmiljö.
- n₂** **Endast en parkeringsplats får anordnas vid bostadsentré. Den andra parkeringsplatsen skall anordnas inom samlad parkeringsyta**
Bestämmelsen syftar till att skapa grönnare förgårdsmark vid radhus. En samlad parkeringsyta måste anordnas för en av hushållets två parkeringsplatser.
- a₁** **Bygglov krävs inte för byggbodas. Bestämmelsen gäller under planens genomförandetid**
Bestämmelsen syftar till att underlätta för genomförandet av detaljplanen.

AVGRÄNSNING VIA SEKUNDÄR EGENSKAPSGRÄNS

p₄

Huvudbyggnad ska placeras i eller maximalt 1 meter ifrån egenskapsgräns mot Hakarpsvägen (förgårdslinje). Entrépartier och underjordiska garage är undantagna.

Bestämmelsen syftar till att huvudbyggnad ska placeras i anslutning till Hakarpsvägen. Placeringen stärker stadsmässigheten längs Hakarpsvägen och ger förutsättningar för gårdsmiljö på motstående sida huvudbyggnad. Byggnadshöjden inom kvarteren beräknas från marknivå i fastighetsgräns mot Hakarsvägen.

h₄

Högsta byggnadshöjd är 11 meter

Bestämmelsen syftar till att bebyggelse mot Hakarpsvägen kan uppföras med betong- eller trästomme i en höjd som motsvarar tre bostadsvåningar. Utöver det får vinden indredas som en fjärde bostadsvåning.

h₅

Högsta byggnadshöjd är 8 meter

Bestämmelsen syftar till att bebyggelse kan uppföras med betong- eller trästomme i en höjd som motsvarar två bostadsvåningar. Utöver det får vinden indredas som en tredje bostadsvåning.

m₁

Dike

Bestämmelsen syftar till att vidtas som skydd mot störningar. Det åtligger fastighetsägeren att höjdsätta sin fastighet och lämpligen anlägga ett dike i bakkant så att vatten transporteras till kommunala diken/anläggningar vid skyfall. Det kan behöva upprättas en gemensamhetsanläggning för att anläggningen ska kunna uppföras och driftas gemensamt av grannar.

Genomförandetiden är 60 månader från det datum planen vinner laga kraft

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum

Planens konsekvenser

Undersökning av miljöpåverkan

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms att genomförandet av planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken upprättas därmed inte. Underlag för undersökningen finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: Fagerslätt Östra, etapp 2.

Jordbruksmark

Enligt Plan- och bygglagen ska samhällsintressen vägs mot varandra med avsikten att mark- och vattenområden ska användas för de ändamål som de är mest lämpade för vad avser beskaffenhet, läge och behov.

Planområdet består av cirka 5 hektar åkermark. Föreslagen planläggning innebär att marken tas i anspråk för bostadsändamål. Avvägning görs således mellan bevarandet av jordbruksmarken och bostadsbehovet.

Jordbruksmark som allmänt intresse

Enligt Miljöbalken 3 kap 4 § är jordbruksmark av nationellt intresse. Eftersom jordbruksmarken är av nationell betydelse finns det ett allmänt intresse att bevara jordbruksmarken som naturresurs. Berörd jordbruksmark i planförslaget brukas idag för odling och är således brukningsvärd.

Bostäder som väsentligt samhällsintresse

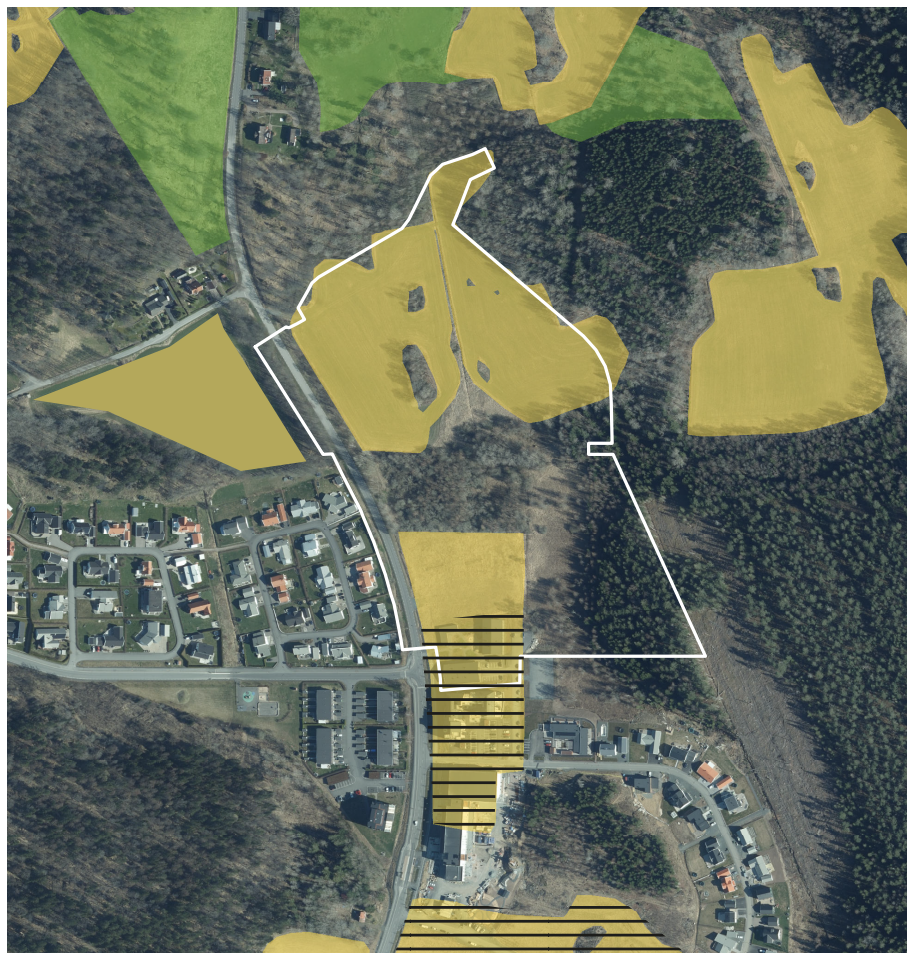
I lagstiftningen exemplifieras bostadsförsörjning som ett väsentligt samhällsintresse som ska tillgodoses. Behovet av bostäder i Jönköpings kommun är stort och det finns därför ett väsentligt samhällsintresse av att bygga bostäder i kommunen. I översiktsplanen finns en övergripande strategi om att det ska finnas utvecklingsmöjligheter i alla kommundelar. Kommunen är således positiv till bostadsbyggnation i anslutning till befintlig bebyggelse.

Lokaliseringsprövning

Beslut att godkänna planprogram för området likställs med kommunens ställningstagandet att området är lämpligt för byggnation av bostäder. Det sammanvägda bedömningen är att bostadsintresset prioriteras för att möta behovet av nya bostäder i kommunen, öka förustättningarna för kollektivtrafik på platsen samt utveckla området som en förlängning av etapp 1.

Kartan visar jordbruksmark i och runt planområdet.

Grönt område är betesmark och gult område är åkermark. Skrafferad åkermark har ianspråktagits i tidigare detaljplan.



Kompensation för ianspråktagande

Det finns inga krav i miljöbalken eller i annan lagstiftning på att kompensation ska ske i samband med exploatering av jordbruksmark. I plan- och bygglagen finns inte heller möjlighet att ställa krav på Kompensation.

TN beslutade riktlinjer (2023-11-22 Dnr:TN/2021:253) gäller enbart för kommunen att utreda befintliga ekosystemtjänster samt lämpliga kompensationsåtgärder i varje enskilt fall i samband med att brukningsvärd jordbruksmark i kommunens ägo föreslås detaljplanläggas och exploateras.

För detaljplaner som påbörjats mellan tiden för antaget överordnat dokument "Jordbruksmarkens värden i samhällsplaneringen" (sep 2020) till datum för dessa riktlinjer om kompensationsåtgärders antagande (nov 2023), och innehållande brukningsvärd mark föreslås övergångsbestämmelser gälla i enlighet med förslag till beslut. Övergångsbestämmelserna innebär att tekniska kontoret föreslås ges i uppdrag att för detaljplaner som påbörjats mellan dessa tider verka för att kompensera eventuellt ianspråktagna jordbruksmarksytor över tid och då lämpliga förutsättningar finns.

Kompensationsåtgärder vid exploatering av brukningsvärd jordbruksmark i "privat ägo" framgår att kommunen ska informera privata markägare och byggaktörer om fördelarna med att utreda ekosystemtjänster och att genomföra kompensationsåtgärder. Det framgår också att kommunen bör uppmuntra till egna initiativ kring kompensationsåtgärder.

Det här är ett planärende som har beslutats om före sept 2020. Det är inte aktuellt att kräva några kompensationsåtgärder på kommunal mark. För privat mark inom planområdet rekommenderas till egna initiativ kring kompensationsåtgärder.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

En trafikbullerkartering genomfördes på Hakarpsvägen år 2022. Karteringen visar att byggrätter inom planområdet närmast Hakarpsvägen tangerar gränsvärdet för tillåten ekvivalent decibelnivå som anges i Förordningen om trafikbuller vid 70 km/h på sträckan.

Planerad sänkt hastighet till 40 km/h vid detaljplanens genomförande gör förhållandena mer gynnsamma och inenbär förbättrade ljudnivåer. En trafikbullerberäkning med framtida trafikmängder som ny bebyggelse genererar visar att riktvärden uppnås vid bostadsbyggnads fasad.

Trafikflöden

Planförslaget medför ökat antal fordonsrörelser på vägnätet. I samband med planprogrammet togs en trafikanalys fram med beräkningar för ökade flöden. Resultatet visar att vägnätet har kapacitet för förväntad trafikökning. Planförslaget föreslår fler antal nya bostäder än vid planprogrammet. Trafikavdelningen gör samma bedömning att befintlig infrastruktur har kapacitet för tillkommande bebyggelse.

MKN Vatten

Området avvattnas i dagsläget via diken till våtmarken i planområdets östra del, som i sin tur via diken och ledningar avleds till Huskvarnaån som utgör recipient. Stora naturområden utanför utredningsområdet avvattnas till diken samt även befintliga bostadsområden.

Ytanspråket för rening har beräknats utefter att föroreningsmängden efter exploatering och rening inte ska överstiga mängden vid befintliga förhållanden. Det är en ambitiös målsättning och följaktligen blir reningsbehovet större än fördröjningsbehovet. Föreslagna reningsanläggningar reducerar mängden föroreningar efter rening till under mängden vid befintliga förhållanden. Erforderlig yta för rening är ca 800 m² permanent vattenyta i befintlig våtmark vilket säkerställs av detaljplanen.

Förutsatt implementering av föreslagna reningsåtgärder innebär att föreslagen exploatering inte riskerar att äventyra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Huskvarnaån: Lillån vid Huskvarna - Stensjön. Se vidare i bilaga Dagvattenutredning.

Omgivningspåverkan

Natur

Planområdet är beläget i anslutning till naturområden med naturvärdesklassning 2. Planförslaget är avgränsat så att de bevaras. Inom planområdet planläggs del av naturområde med naturvärdesklassning 3 för bostadsändamål och del som naturmark. Ianspråktagandet sker av halva området och motiveras av den lägre klassningen. Många skyddsvärda träd kommer fortsatt finnas kvar och påverkas således inte av planförslaget, dock krävs påverkan/borttagande av sju stycken.

-  Naturvärdesklass 2
-  Naturvärdesklass 3
-  Naturvärdesklass 4
-  Områden som bevaras
-  Skyddsvärda träd
-  Grönvit nattviol
-  Dike
-  Omläggning dike



Inom planområdet finns två åkerholmar, en större och en mindre med naturvärdesklassning 4. Den större holmen kommer till hälften kunna bevaras inom grönområdet men kan komma att påverkas eftersom marknivåer kan behöva utjämnas. Den mindre planläggs för bostäder för att en ändamålsenlig bebyggelsestruktur ska vara möjlig. Dispens för påverkan/borttagande har sökts hos Länsstyrelsen. Det finns ett dike som omfattas av det generella biotopskyddet. Diket kommer finnas kvar men i partier behöva flyttas och under gator kommer vatten ledas i ledning. Dispens för påverkan/borttagande har sökts hos Länsstyrelsen.

Efter kompletterande inventering av våtmarken sommaren 2022 har det framkommit att det finns förekomst av grönvit nattviol i skogspartiet intill våtmarken. Arten omfattas av artskyddsförordningen. Dispens för borttagande har sökts hos Länsstyrelsen.

Den större åkerholmen kommer att bevaras till viss del inom parken.



Arkeologi

Arkeologisk utredning har utförts av Jönköpings läns museum år 2014 respektive 2021 för en heltäckande bedömning av planområdet. Inga fynd av fornlämningar har gjorts vid undersökningarna. Se vidare i bilagor.

Landskapsbild

Landskapsbilden kommer förändras vid genomförande av detaljplanen. Visionen i planprogrammet angav en något högre exploatering i upp till fyra våningar för kvarter B-D. Detaljplanens ambition är att bättre anpassa ny bebyggelseskala till befintliga förhållanden varför fyra våningar varav den fjärde i inredd vind tillåts. Det är också av stor vikt att ny bebyggelse anpassas väl till terrängen för att passa in väl i landskapet.

Skuggpåverkan

Skuggstudier har genomförts i syfte att säkerställa att befintlig bebyggelse i närområdet inte påtagligt påverkas. Exploateringen omfattning regleras därtill med hänsyn till att goda solförhållanden ska kunna skapas inom de nya kvarteren.



Vårdagjämning kl 9



Vårdagjämning kl 12



Vårdagjämning kl 15



Vårdagjämning kl 18

Lagstiftningen anger att samtliga bostäder ska ha tillgång till dagsljus och direkt solljus. Vårdagjämning har undersökts eftersom det ger en bild av den genomsnittliga ljusinstrålningen i byggnaderna under året. Resultatet visar att ljusinstrålningen tillgodoses.

FN:s Barnkonvention

Detaljplanen berör barn eftersom nya livsmiljöer skapas där barn kommer att bo. Barns levnadsmiljö kräver utrymme för lek och rörelse och kan ses som en indikator på god levnadsmiljö för flertalet målgrupper.

Det finns goda möjligheter till lek inom parkområdet och närbelägen skog. Trafiksäkra gång- och cykelvägar kommer anläggas för säker skolväg och väg till andra målpunkter i området.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Detaljplanen påverkar inte riksintressen. Statliga vägar belastas av att staden växer men detaljplanen genererar inte trafik i den omfattning att åtgärder på det statliga vägnätet krävs för att minska påverkan.

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Området föreslås för en blandad bostadsbebyggelse. Det ligger högt i landskapet och har ett attraktivt läge nära grönområden. Det är problem med att ordna en högkvalitativ kollektivtrafik från Huskvarnas höjder ner till Huskvarna centrum och sedan vidare till Jönköpings centrum, eftersom bebyggelsestrukturen är mycket gles och befolkningsunderlaget litet. Området bör ges en förhållandevis hög exploatering för att ge bättre förutsättningar för en bussförbindelse. Den kommersiella servicen finns i Huskvarna centrum.

Vidare anges i översiktsplanen att stadsdelen har en förhållandevis liten andel hyres- och bostadsrätter och ny bebyggelse bör därför även prioritera dessa ägandeformer.

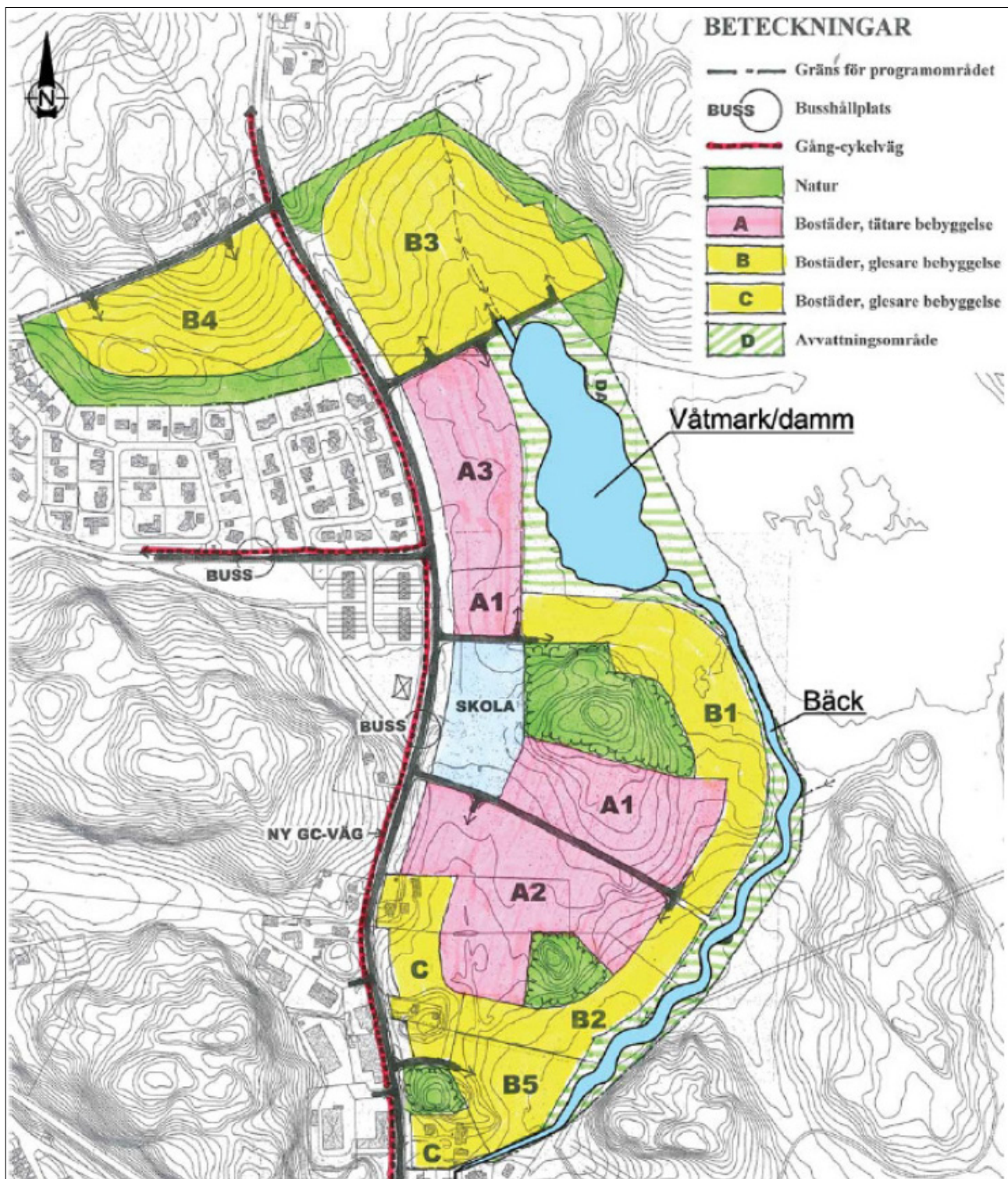
Planprogram

Ett planprogram för Fagerslätt Östra ligger till grund för detaljplanen. Programmet beslutades i stadsbyggnadsnämnden år 2015. Etapp 1 har snart genomförts med bostäder, skola och gruppbofäst.

Strukturen som slås fast går i linje med översiktsplanens intentioner om ett bostadsområde med en relativ hög täthet i områdets mitt som glesar ut till småhusstruktur i norr och söder som bättre lämpar sig i de mer kuperade delarna av området. Våtmarken pekas ut för dagvattenhantering eftersom den bedöms för sank att bebygga. Aktuell detaljplan, etapp 2, utgör norra delen öster om Hakarpsvägen Etappen bedöms i planprogrammet kunna rymma ca 135 bostäder.

Detaljplaner

Området omfattas inte av någon gällande detaljplan. Angränsande detaljplaner är framtagna under 2000-talet. Området med småhus väster om Hakarpsvägen planlades och byggdes runt år 2005 och söder om planområdet antogs detaljplanen år 2016.



Strukturskiss för området togs fram i planprogrammet.
 Aktuellt planområde utgörs av område A3 och B3.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns två flerbostadshus i två våningar med loftgång. Husen byggdes för att tillgodose bostadsbehovet för nyanlända under åren då många personer kom till Sverige.

Närområdet

I närområdet finns bostadsbebyggelse och viss kommunal service. Friliggande villor byggdes på västra sidan Hakarpsvägen under 2000-talet och har kompletterats med radhus och ett flerbostadshus. Öster om Hakarpsvägen finns en skola årskurs F-6, en gruppbostad samt bostäder i olika bebyggelseformer såsom friliggande villor, radhus, parhus och senast har flerbostadshus i punkthusform uppförts.



Flerbostadshus söder om planområdet i korsningen Hakarpsvägen-Sotåsgatan.



Flerbostadshus sydväst om planområdet.



Ett av husen som uppfördes som flyktingboende.



Radhus väster om Hakarpsvägen.



Småhus väster om planområdet på Kyrkvärdsringen.



Grundskolan söder om planområdet.

Mark och vegetation

Natur- och rekreationsområden

Planområdet består av tidigare brukad odlingsmark men utgörs idag av öppen gräsmark, blöt mark/fuktäng och lövskog av igenväxningskaraktär som inte är särskilt tillgängligt för rekreation. Rekreationsområden finns i planområdets närhet. Öster om planområdet finns ett stort sammanhängande friluftsområde utpekad som sträcker sig från Huskvarnabergen till Ramsjön.

Det förekommer en våtmark inom planområdet som kommer att bevaras. Naturtypen innehar höga naturvärden och marken bedöms för blöt för att bebygga. Den har därtill funktion som naturlig dagvattenhantering. Förändringar inom våtmarken för att bättre hantera/hålla vatten skulle kunna bli aktuellt.

För att inte påverka naturskyddade objekt negativt inom våtmarken har en kompletterande inventering av våtmarken och dess närområde genomförts sommaren 2022.

Sammantaget identifierades ett naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet, grönvit nattviol. Objektet bedöms hysa ett påtagligt naturvärde (klass 3). Arten är fridlyst och omfattas av artskyddsförordningen.

Särskilt skyddsvärda träd har eftersökts inom inventeringsområdet. Enstaka hålträd och högstubbar/torrakar förekommer men inga träd som klassas som särskilt skyddsvärda träd observerades i området. I övrigt påfanns heller inte rödlistade arter eller objekt som omfattas av det genrellt biotopskyddet.



Bild från inventeringen på grönvit nattviol. I kartan till höger anges lokalisering med gula markeringar.



Samtliga fynd av grönvit nattviol observerades i lövskogen i norra halvan av inventeringsområdet och således inte inom själva våtmarken som det tidigare fanns en föräning om. För hantering av arten, se vidare under Planförslagets konsekvenser.

Geotekniska förhållanden

Befintliga geotekniska förhållanden har undersökts i två undersökningar varav ena omfattar kommunal mark och ena privat mark. Därtill har en komplettering utförts på kommunal mark för att säkerställa stabilitet vid utökning av villatomter. Det kommunala markområdet består av silt och sandig silt under mulljorden. Grundläggning bedöms kunna ske på sedvanligt sätt. I norra delen krävs utgrävning och återfyllning och eventuell annan grundförstärkning samt en höjning av marknivån. Åtgärder för att förhindra stabilitetsproblem och sättningar bedöms inte krävas. Däremot ska det beaktas att jordegenskaperna med högt siltinnehåll kräver god dränering då den kan bli flybenägen i de fall den vattenmättas. Se vidare i bilaga Geotekniskt PM.

För den privata marken anges att det främst förekommer liknande friktionsjordar som inom det kommunala området: siltig sand eller sandig silt. Det förekommer berg inom området på ett djup som varierar mellan 2,8 och 3,2 meter i provpunkterna. Grundläggning bedöms kunna ske för planerad exploatering utan risk för sättningar eller markbrott. Se vidare i Bilaga Geotekniskt PM.

Markföroreningar och radon

Det är jungfrulig mark som tas i anspråk. Marken är inte lokaliserad i närheten av kända tidigare verksamheter som skulle kunnat orsaka markföroreningar. Bedömningen är därmed att marken inte innehåller föroreningar.

I två provpunkter har radonmätning utförts med lyckat resultat. Proverna visar på lågradonmark i båda punkterna. Dock rekommenderas att nya byggnader minst ges ett radonskyddande byggnadssätt för normalradonmark, se vidare i Bilaga Geotekniskt PM.

Trafik

Området angörs från Hakarpsvägen som leder norr ut från Ådalsvägens cirkulation. Juteleden ansluter väster ifrån till Hakarpsvägen. Separerad gång- och cykelbana är utbyggd på båda sidor Hakarpsvägen och förlängningen norr ut går på östra sidan intill planområdet.

Service

Kommunal service i form av förskola och skola finns i närområdet. Fagerslätt förskola ligger inom 1 kilometer från planområdet och Fagerslättskolan F-6 ligger inom 500 meter från planområdet.

Kommersiell service finns i Huskvarna ca tre kilometer från området. Närmaste butik finns vid Hakarpsvägen en kilometer sydväst om området.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen är 60 månader från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Organisatoriska frågor

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

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2021

April	STBN - planuppdrag
-------	--------------------

2022

September	STBN - beslut om plansamråd
Oktober - november	Samråd

2023

December	STBN - beslut om granskning
----------	-----------------------------

2024

Februari	Granskning
Kvartal 3	STBN- Beslut om antagande

Avtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan exploatören och kommunen innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet ska ha godkänts av tekniska nämnden innan detaljplanen tas upp för beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden. Exploateringsavtalet reglerar bland annat marköverlåtelse, exploateringsersättningar, anläggningsavgifter för vatten och avlopp, utbyggnad av olika anläggningar samt eventuella rättigheter som kan behöva upplåtas.

För kommunens mark kommer erforderliga avtal träffas avseende markanvisningar och genomförande med kommande exploatörer. Avtalen kommer, likt exploateringsavtalet, reglera ansvar för utbyggnad av kvartersmarken, kostnader för fastighetsbildning, marköverlåtelse, anläggningsavgifter för vatten och avlopp, anvisningsrätt m.m

Detaljplanen omfattar ett område inom exploatörens mark med användningen E (transformatorstation). Exploatören ska teckna erforderligt avtal med elnätsägaren E.on för att möjliggöra för ny transformatorstation som kan tillgodose planområdets elförsörjning.

Ekonomiska frågor

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för husbyggnation med tillhörande anläggningar inom sin del av kvartersmarken och kommunen ansvarar för exploateringar på kommunal kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Ansvaret för utbyggnad av allmänna anläggningar i form av ny lokalgata, gång- och cykelväg inom exploateringsområdet samt längs Hakarpsvägen och naturområden åligger således kommunen. Området kommer att omfattas av verksamhetsområde för VA och kommunen bygger därmed ut VA-nätet för att tillgodose det nya områdets behov. Kommunen (tekniska kontoret) ansvarar i framtiden också för drift och underhåll av allmänna anläggningar inom allmän platsmark.

Ekonomiska frågor

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer kommunen få kostnader för utbyggnad av lokalgata, anläggning av gång- och cykelväg och iordningställande av naturområde med dagvattenanläggning. Genom exploateringsavtalet kommer exploatören åläggas att ersätta kommunen för kostnader som uppkommer för anläggande av nya allmänna anläggningar. Det kommer också uppstå kostnader för förlängning av befintlig gång- och cykelväg längs Hakarpsvägen. Exploatören kommer få bidra även till dessa kostnader. Fördelningen av kostnaderna mellan exploatören och kommunen kommer ske med hänsyn till vilken nytta åtgärderna medför för exploateringsområdet respektive samhället i stort. Också dessa kostnader hanteras i exploateringsavtalet.

Anläggningsavgift för nya VA-anslutningar ska erläggas av exploatören/exploatörerna till kommunen i enlighet med av kommunen antagen taxa.

Exploatören bekostar genomförandet av bostadsbebyggelse med tillhörande anläggningar inom sin del av kvartersmarken. Exploatören bekostar även eventuella gemensamma anläggningar inom kvartersmarken. Delarna av detaljplanen som utgör allmän plats förutsätts överlåtas till kommunen utan erläggande av köpeskilling. Finansiering av exploatering enligt ovan kommer att ske i områdets exploateringsbudget (område 439601).

Intäkter fås från tomtförsäljning med respektive anläggningsavgift för vatten och avlopp samt från exploateringsersättningar. En kalkyl som innehåller kommunens kostnader och intäkter kommer att tas fram till detaljplanens granskningshandlingar.

Massbalans

Utbyggnaden kräver höjning av området för stabilitet och god VA-planering. Överskottsmassor bör återanvändas så långt det är möjligt inom området. Mycket fyllnad krävs inom området med privat mark och massbalans bedöms inte kunna uppnås. Markägare och kommun ska komma överens om hur massor ska användas för att erforderlig höjd på gator och övrig mark ska uppnås på bästa sätt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

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.

Allmän plats och kvartersmark

Detaljplaneförslaget innehåller mark för allmän plats (gata, gång- och cykelväg, park samt natur) med kommunalt huvudmannaskap samt kvartersmark för bostäder och tekniska anläggningar (transformatorstation). Fastigheterna som planläggs för de olika markanvändningarna är Hakarp 2:1, Stensholm 1:425 och 1:756.

När detaljplanen har fått laga kraft blir fastighetsbildning för genomförande av planen möjlig. Kvartersmarken kan avstyckas till nya fastigheter med ändamålet bostad. För de områden som planläggs med transformatorstation kan nya fastigheter bildas med detta ändamål eller upplåtas med rättighet såsom ledningsrätt eller servitut.

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.

Gemensamhetsanläggning

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

Rättigheter

Inom planområdet finns befintliga rättigheter som berörs, se vidare i tabellen nedan. Detaljplanen möjliggör upplåtande av ledningsrätt för transformatorstation inom områden betecknat med E (alternativt bildande av ny fastighet för transformatorstation). För nybildade fastigheter inom kvartersmark kan servitut behöva bildas inom kvartersmarken. Ytterligare rättigheter kan behöva bildas för väsentliga funktioner för ny- och ombildade fastigheter i samband med fastighetsbildning av kvartersmarken.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Något behov av att fastställa bestämmelser om fastighetsindelning för planens genomförande anses inte föreligga. Om ett sådant behov uppstår kan sådana bestämmelser införas senare genom ändring av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvens beskrivs per fastighet/rättighet och framgår av nedanstående tabell.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
<i>Hakarp 2:1</i>	Planläggs med mark för bostad som kan avstyckas till flera nya fastigheter. Planläggs med mark för transformatorstation som kan avstyckas eller bilda ledningsrätt till förmån för ledningshavaren. Planläggs med mark för allmän plats (gata, gång- och cykelväg, park och natur) med kommunalt huvudmannaskap som ska överföras till närliggande fastighet med sådant ändamål.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
<i>Stensholm 1:425</i>	Planläggs med mark för bostad som kan avstyckas till en eller flera nya fastigheter. Planläggs med mark för transformatorstation som kan avstyckas eller bilda ledningsrätt till förmån för ledningshavaren. Planläggs med mark för allmän plats (gata, gång- och cykelväg och natur) med kommunalt huvudmannaskap. Området ägs redan av kommunen och fastighetsbildning är därmed inte nödvändig för planens genomförande.
<i>Stensholm 1:756</i>	Planläggs med mark för bostad. Planläggs med mark för allmän plats (gång- och cykelväg) med kommunalt huvudmannaskap som ska överföras till närliggande fastighet med sådant ändamål.
<i>Avtalsservitut till förmån för Guvernören 3, 0680IM-07/6005.1 (optokabel)</i>	Fastigheten Hakarp 2:1 belastas av ett avtalsservitut för optokabel. Rättigheten kan behöva förordnas vid genomförandet av planen.
<i>Avtalsservitut till förmån för Olofström Hallandsboda 1:82 och Olofström Härnäs 1:94, 0680IM-11/6854.1 (kraftledning)</i>	Fastigheten Hakarp 2:1 belastas av ett avtalsservitut för kraftledning. Rättigheten kan behöva förordnas vid genomförandet av planen.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Helen Bjurulf, Översiktsplanavdelningen

Emma Gansberg, Mats Ruderfors, Trafik- och utvecklingsavdelningen

Matilda Åberg, Bygglovavdelningen

Marcus Gullander, Lantmäteriavdelningen

Tekniska kontoret

Malin Strömberg, Mark- och exploateringsavdelningen

Anders Larsson, VA-avdelningen

Lisa Lindblad, Parkavdelningen

Hamid Reza Jaffari, Gatuavdelningen

Annica Magnusson, Vattensamordning

Biträdande planchef

Jenny Larsson

Planarkitekt

Hanna Levin