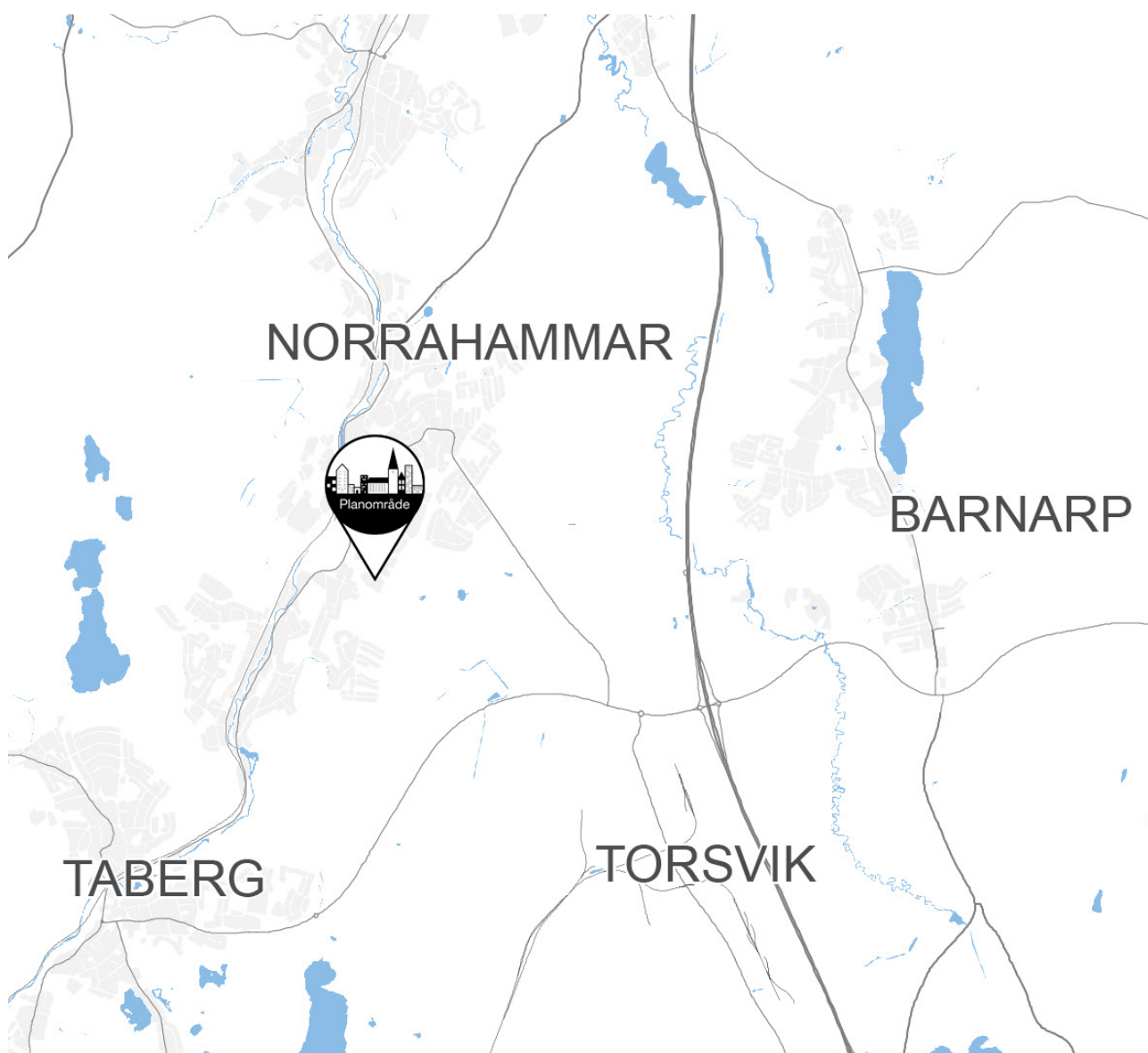


Detaljplan för bostäder på Flahult 2:328 m.fl.

Norrahammar, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Inledning	3
Bakgrund, syfte och huvuddrag.	4
Planförslag.	6
Plankarta och planbestämmelser.	17
Planens konsekvenser	23
Förutsättningar	29
Genomförande av detaljplanen.	36

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av miljöpåverkan
Samrådsredogörelse

Bilagor

Grundkarta
Geoteknisk undersökning
Markteknisk undersökningsrapport
Dagvattenutredning
Provtagning avseende bekämpningsmedel
Analysprotokoll avseende bekämpningsmedel
Provtagning avseende gjutsand
Analysprotokoll avseende gjutsand
Naturvärdesinventering
Solstudie
Höjdsättningsplan
Vägsektioner
Sektioner stödmur
Sektioner dike

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord:
detaljplan för Flahult 2:328 m.fl.

Så här görs en detaljplan med utökat förfarande



Planbesked

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



Samråd

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

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



Granskning

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

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



Antagande

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



Laga kraft

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

Inledning

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

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

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

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

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

Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

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

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Planområdet består av fastigheterna Flahult 2:328 och Flahult 2:343 som ligger i Flahult, Norrahammar, cirka 12 km söder om Jönköpings tätort. Området är högt beläget på krönet av Tabergsådalens östra sida, strax norr om Norrahammar kyrkogård. Hela planområdet är detaljplanelagt sedan tidigare. Syftet med den nya detaljplanen är att pröva möjligheterna för bostadsbebyggelse på Flahult 2:328, samt för att ändra planbestämmelserna på Flahult 2:343 med hänsyn till de kulturhistoriska värdena och anpassa bestämmelserna efter aktuell användning av fastigheten. Syftet är också att pröva möjligheten att planlägga slänterna i området för att bevara växtligheten som både gynnar naturvärdena på platsen samt områdets stabilitet.

Fastigheten Flahult 2:328, vilken föreslås bebyggas, består huvudsakligen av naturmark och ett hus som ska rivas. Fastigheten Flahult 2:343 består av ett torp med tillhörande trädgård, parkering och ett upplag. Planförslaget innebär att byggnation för bostäder kan uppföras på Flahult 2:328. Fastighetens branta slänter föreslås planläggas som skydd och överlåtas till kommunen.

*Ortofoto (2019),
planområdet markerat i vitt*



Plandata

Läge och areal

Planområdet består av fastigheterna Flahult 2:328 och Flahult 2:343 och är cirka 1,5 hektar stort. Planområdet ligger på en höjd i Flahult, Norrahammar, omgivet av natur. I nordost finns ett villaområde där fem av fastigheterna vetter mot planområdet och i öster avgränsas området av Kyrkogårdsvägen. Söder om planområdet ligger Norrahammars kyrkogård och i väster finns ytterligare ett villaområde, som är beläget på en lägre höjd än planområdet.

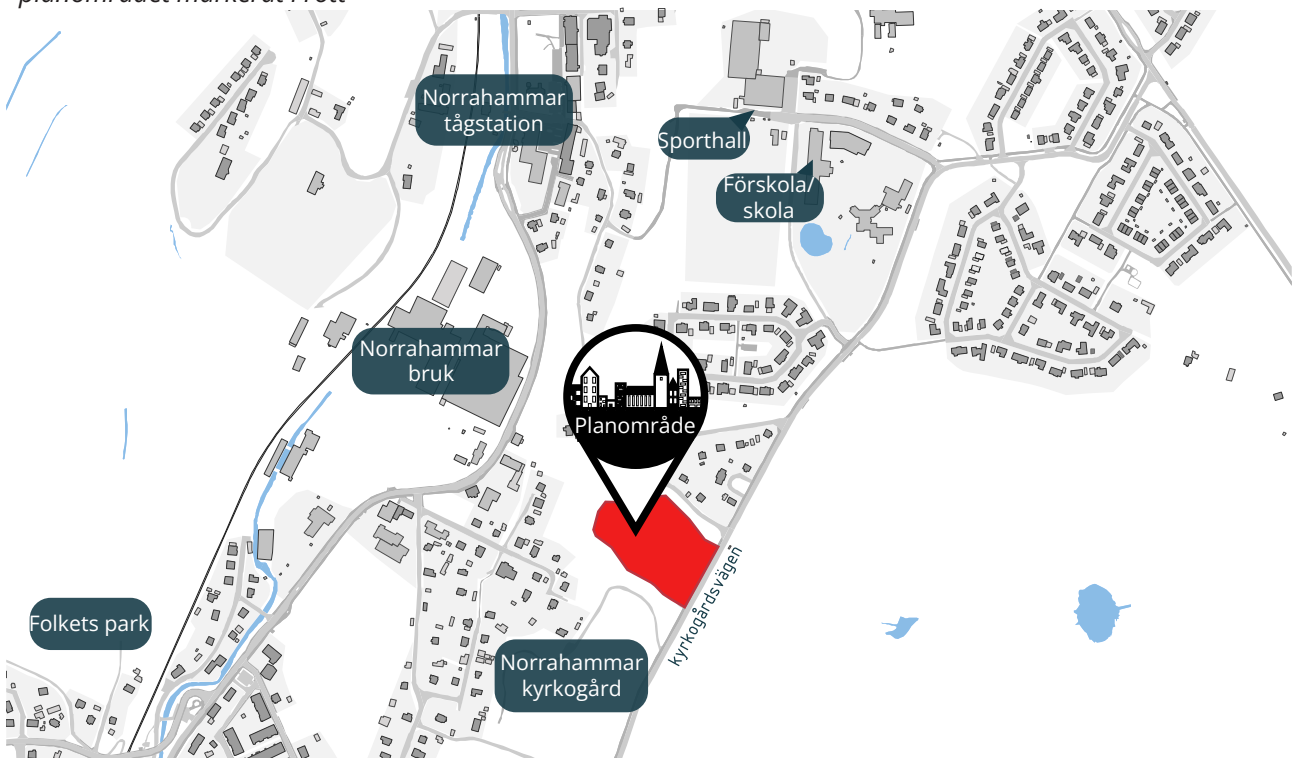
Norrahammar har cirka 3900 invånare (2018). Flahult ligger i den östra delen av Norrahammar och är ett avlångt, kuperat, tidigare brukssamhälle. Tillsammans med Hovslätt, Månsarp och Taberg ingår Norrahammar i det som kallas Tabergsådalen. I Flahult finns en grundskola, förskola samt sporthall med idrottsplats.

Den dominerande bebyggelsen i närheten är villor i olika stilar uppförda under 1900-talet. Befintlig busshållplats finns på Kyrkogårdsvägen ungefär 300 meter från planområdet. Det tar cirka 15 minuter att gå till Norrahammar centrum (dock med stora höjdskillnader), där tågstation, äldreboende, vårdcentral, dagligvaruhandel, apotek m.m. finns.

Markägförhållanden

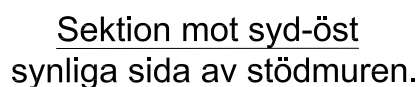
Fastigheten Flahult 2:328 ägs av Stenbäckshöjden projekt AB och fastigheten Flahult 2:343 ägs av Norrahammars församling.

*Flahult/Norrahammar,
planområdet markerat i rött*





Sänkningen av markytan innebär att det skapas höjdskillnader mot den angränsande fastigheten Flahult 2:343 i öster. Höjdskillnaderna planeras att tas upp med stödmur och slänter. Mot planerade byggnader tillåts stödmuren ha en maxhöjd på 1,5 meter. Detta för att säkerställa att stödmur kombineras med exempelvis slänter och/eller terrassering av marken där nivåskillnaderna överstiger 1,5 meter för att få en trivsam boendemiljö. Mot planerad parkeringsyta i söder tillåts muren vara högre.



Av: Ekeblad

Gemensam gårdsyta

En gemensam gårdsyta är tänkt att uppföras i väster. Gården bör utformas vistelsevänlig med exempelvis sittplatser och lekredskap så att naturliga mötesplatser för umgänge skapas. I mitten av området planeras det att uppföras två förrådsbyggnader. På dessa gemensamma ytor kommer komplementbyggnad kunna uppföras till en höjd som motsvarar en våning, för att möjliggöra eventuell gemensamhetslokal, förråd eller miljöhus.

Fågelperspektiv som visar hur området är tänkt att utformas, sett från nordväst.

Bilden visar husen utan altan. Gemensam gård syns till vänster i bild.

Av: Ekeblad Bostad AB



Flahult 2:343

Fastigheten Flahult 2:343 ingår i detaljplanen med syftet att utöka användningen som idag enbart medger B för bostäder. Ett R för samlingslokal föreslås läggas till då byggnaden idag används som samlingslokal av fastighetsägaren. Fastigheten föreslås få en byggrätt som motsvarar befintlig byggnad samt cirka 50 m² extra byggnadsarea varav 40 m² lämpligast används för komplementbyggnader. Byggrätten är baserad på det som gällande detaljplan medger, eftersom fastigheten inte utretts för utökad byggrätt under planarbetet.

Byggrätten föreslås begränsas med prickmark, mark som inte får föras med byggnad, vid fastighetsgränsen mot Flahult 2:328, där "visst naturvärde" pekats ut i naturvärdesinventeringen, se mer information på sida 21. Byggrätten begränsas även med korsmark, mark där komplementbyggnad får uppföras till en byggnadshöjd motsvarande en våning.

Utöver detta tillkommer en varsamhetsbestämmelse på befintlig byggnad med syfte att bevara dess karaktärsdrag. Dessa har identifierats som följande: fasad av stående röd träpanel, befintlig fönstersättning i material och gestaltning samt sadeltakets utformning med röda tegelpannor och veranda med snickerier.



Befintlig byggnad på Flahult 2:343

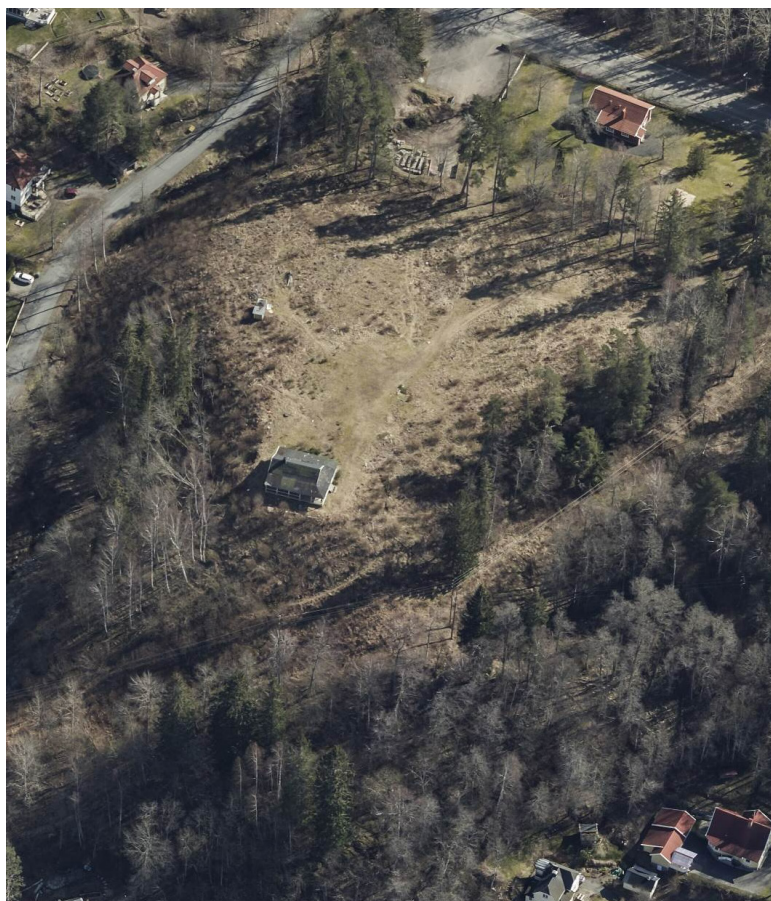
Natur

Slänterna i planområdet föreslås planläggas som skydd och överlåtas till kommunen. Vegetationen i slänterna ska bevaras för att minska risken för erosion samt för att värna om befintliga naturvärden. Träd och vegetation i slänterna får därför inte avlägsnas.

Om träd eller vegetation utgör en risk för tillkommande bebyggelse eller för människor som vistas i närheten får insatser utföras. I första hand innebär det beskärning av vegetationen. Vid uppenbar fara för liv och egendom tas träd och vegetation ner omgående. Högstubbar kan med fördel lämnas kvar vid nedtagning av träd för att binda jorden och gynna den biologiska mångfalden.

I och med att slänterna föreslås överlåtas till kommunen blir kommunen anasvarig för skötsel av slänterna. Enligt den geotekniska utredningen kan stubbrytning, sådd av gräs samt plantering av träd och buskar utföras. Enligt naturvärdesinventeringen bevaras naturvärdena sannolikt bäst genom att lämnas orörda. Kommunen gör därför bedömningen att en skötselplan inte behövs för slänten men att åtgärderna skrivs in i kommunens Naturvårdsprogram. Innan byggnation påbörjas ska kommunen se över befintlig vegetation och genomföra eventuella åtgärder.

Flygfoto (2020) som visar planområdet med omgivande slänter, sett från nordväst



Skötselyta

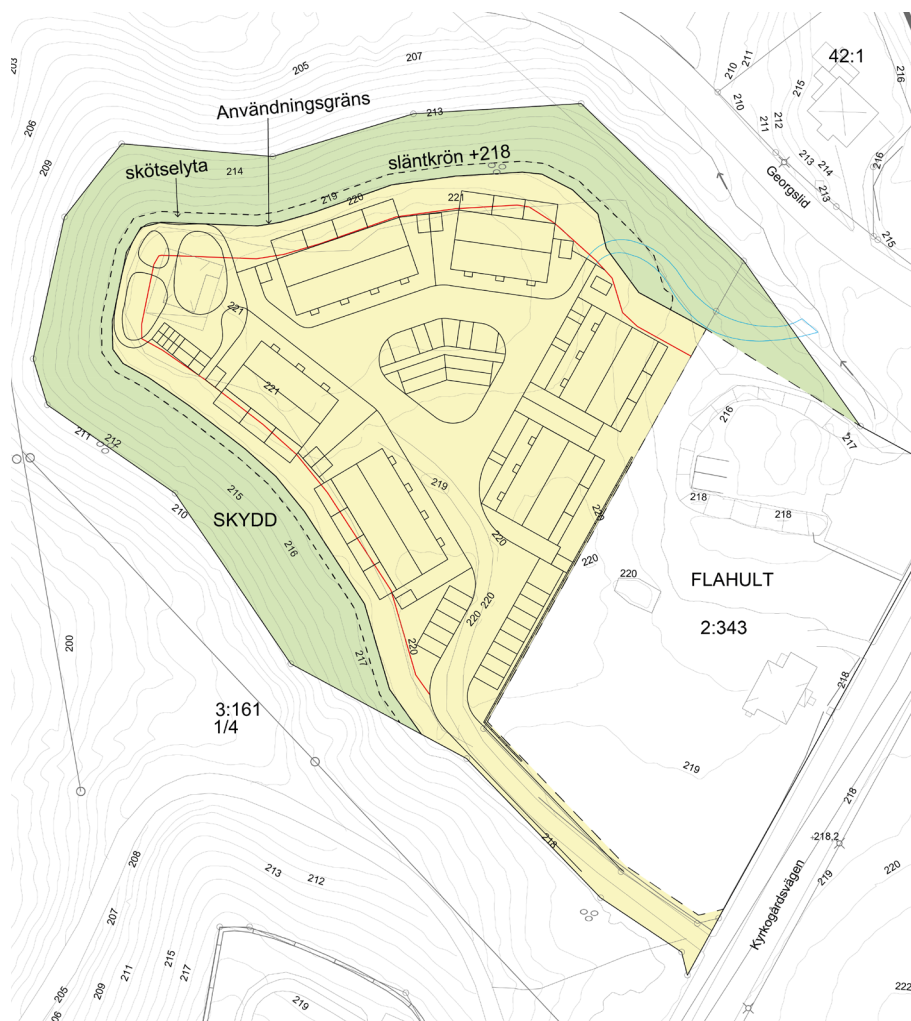
När marknivån sänks hamnar det nya slänkrönet på +218. För att kommunen ska kunna utföra eventuell beskärning eller nedtagning av vegetation i den branta slänten planläggs marken minst två meter in från det nya slänkrönet som allmän platsmark skydd. Den här ytan benämns i planförslaget som *skötselyta* och ingår i den säkerhetszon på 8 meter in från det nya slänkrönet som inte får förses med byggnad (med undantag för altan som kan uppföras på ytan enligt planbestämmelse f₃).

En inmätning av nytt slänkrön har genomförts för att säkerställa att slänkrönet hamnar på +218 meter. Kommunen har utifrån slänkrönets nya höjd projekterat fram markanviningshöjder för gränsen mellan allmän plats och kvartersmark till ca +218,22 meter som kvartersmarken ska ansluta till. Kommunen ansvarar för att den allmänna platsmarken som ligger innanför det nya slänkrönet sänks till ovan angivna höjder.

När markytan schaktas ner till +218 kommer befintlig vegetation på ytan att behöva tas bort. För att skötselytan ska bli tillgänglig för skötselpersonal att ta sig fram på kommer ytan att återplanteras med gräs eller liknande och kommunen ansvarar för skötseln.

Illustration som visar områdets planerade utformning samt nytt slänkrön på +218 meter markerat med svart streckad linje. Säkerhetszonen på 8 meter är placerad mellan slänkrön och röd linje och ska inte förses med byggnad med undantag för altan enligt bestämmelse f₃.

Planerad skötselyta är placerad mellan slänkrön och användningsgräns. Blå linje markerar planerat dike (se mer information om dike under Teknisk försörjning samt Geotekniska förhållanden).



Trafik

Bil

Infart till området är tänkt att ske från Kyrkogårdsvägen i planområdets södra del. Gatan inom området kommer förläggas på kvartersmark och föreslagen sträckning beläggs med prickmark i plankartan, mark som inte får förses med byggnad.

Parkering

Parkering för bil och cykel ska lösas på kvartersmark. Antal parkeringsplatser ska följa riktlinjerna som anges i kommunens aktuella dokument för parkeringstal. Illustrationsplanen visar en möjlig lösning för bilparkering med en större parkering i söder, en mindre parkering på den gemensamma ytan i mitten av området samt ett antal parkeringsplatser i direktanslutning till bostäderna.

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 den här detaljplanen i Norrahammar med målpunkten Flahultsskolan är restid- och genhetskvot godkända. Med målpunkten resecentrum är restids- 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 och spillvatten ansluts till befintliga ledningar i Georgslid. Dagvatten från området ska infiltreras alternativt ledas till ravinen i norr.

Dagvatten

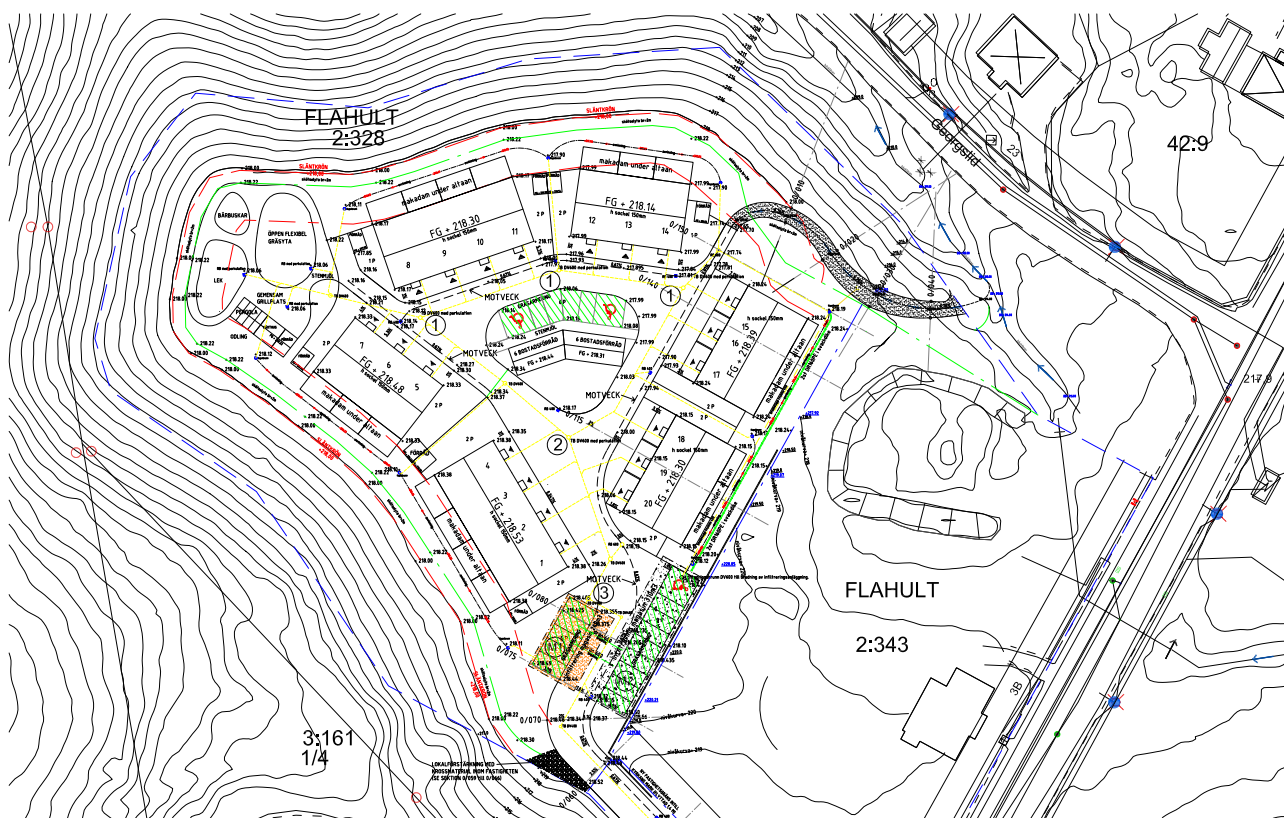
Dagvatten är en del av VA-vattnet som till skillnad från övrigt vatten med fördel omhändertas i öppna system för rening och fördröjning. Genom dagvattenhantering undviks negativ påverkan på vattenrecipienten.

Dagvatten från planområdet planeras att omhändertas inom planområdet via fördröjning och infiltration för vidare transport till befintlig bäck, norr om planområdet, som ansluter till Tabergsån. Aktuell lösning presenteras i framtagna dagvattenutredning, Detectum AB, senast reviderad 2022-11-15.

Planområdet ligger högt i förhållande till närliggande mark och inget vatten kommer därför att ledas in i området från kringliggande områden. Befintliga förhållanden för området är att nederbörd infiltreras i marken. I och med exploatering av planområdet kommer stora ytor att hårdgöras eller bebyggas och dagvatten behöver då hanteras på ett säkert sätt. Dagvatten ska inte ledas ut från planområdet mot angränsande sluttningar förutom i planerat dike vilket annars skulle kunna påverka markstabiliteten vid intensiva skyfall. Planerat dike som ansluter till befintlig bäck dike dimensioneras för att klara höga flöden och anläggs med grovt bergkross för att bromsa flödes hastigheten och skapa markstabilitet.

*Bild från
dagvattenutredningen
som visar föreslagen
dagvattenhantering med
perkulationsbrunnar,
fördröjningsmagasin samt
dike. Av: Detectum AB*

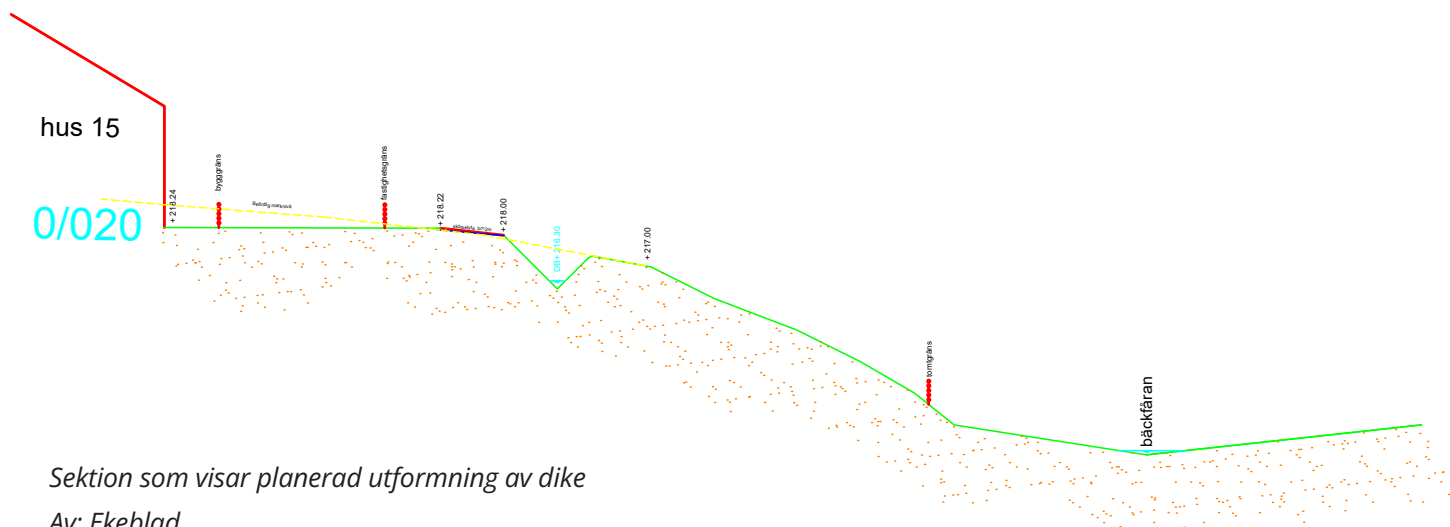
Magasinen som planeras i planområdet är dimensionerade för att kunna ta 10-30 års regn enligt dagvattenutredningen. Med hjälp av beräkningsprogram från Svenskt Vatten P110 har beräkning av fördröjningsmagasin gjorts. Förutsättningarna är att avtappningen kan tillåtas med upp till 20 l/s ha, rinntiden är satt till 120 minuter med en återkommande frekvens om 10 år då ansluten hårdgjord yta är 2 ha. Enligt beräkningsprogram räcker det med ett fördröjningsmagasin om ca 400 m³, men för att ta höjd för ökade flöden och dagvattenbrunnarnas samt fördröjningsmagasinens försämrade effektivitet, föreslås ca 550 m³ fördröjningsmagasin för perkolation.



Dagvatten hanteras därför i första hand inom fastigheten genom prekolationsbrunnar och fördröjningsmagasin. Vid extrema flöden, s.k. 100-års regn, kommer dagvatten att rinna på hårdgjorda ytor mot dike försett med översilningsyta som ansluter till bäcken i norr. Nytt dike anläggs med grovt material föratt minska risken för erosion till följd av höga flöden. Översilningsytan anläggs för att minimera mängden partiklar som riskerar att nå befintlig bäck. Nytt dike dimensioneras för att kunna hantera ca 1 m³ dagvatten per löpmeter nytt dike vid höga flöden, >1 m³/s. Anläggningstekniska åtgärder bedöms nödvändiga i nytt dikes anslutning mot översilningsytan för att minska risken för erosion.



*Bild från
dagvattenutredningen
som visar föreslagna
flödesriktningar vid skyfall
och höga flöden
Av: Detectum AB*



Det är viktigt att höjdsättningen av gatumark/hårdgjorda ytor planeras så att dagvatten kan avledas på önskvärt sätt. Tydliga marklutningar behövs ut från byggnader och hårdgjorda ytor. Husen ska placeras så högt att en god vattenavrinning kan fås mot dagvattenledningen och husets golvnivå bör ligga högre än gatan (ca 50 cm högre enligt Svenskt vatten P105).

I och med att dagvatten separeras från spillvattenhanteringen i nya projekt och att förnyelsearbetet 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. I och med de redovisade åtgärderna för dagvatten bedöms inte planen påverka vattenkvaliteten i recipienterna negativt.

Fastighetsägaren ansvarar för skötsel och underhåll av föreslagen dagvattenanläggning med perkolationsbrunnar och fördröjningsmagasin.

Uppvärmning

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

El

Planerad bebyggelse kan ansluta till befintligt elnät.

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 understiger 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 110 meter från området.

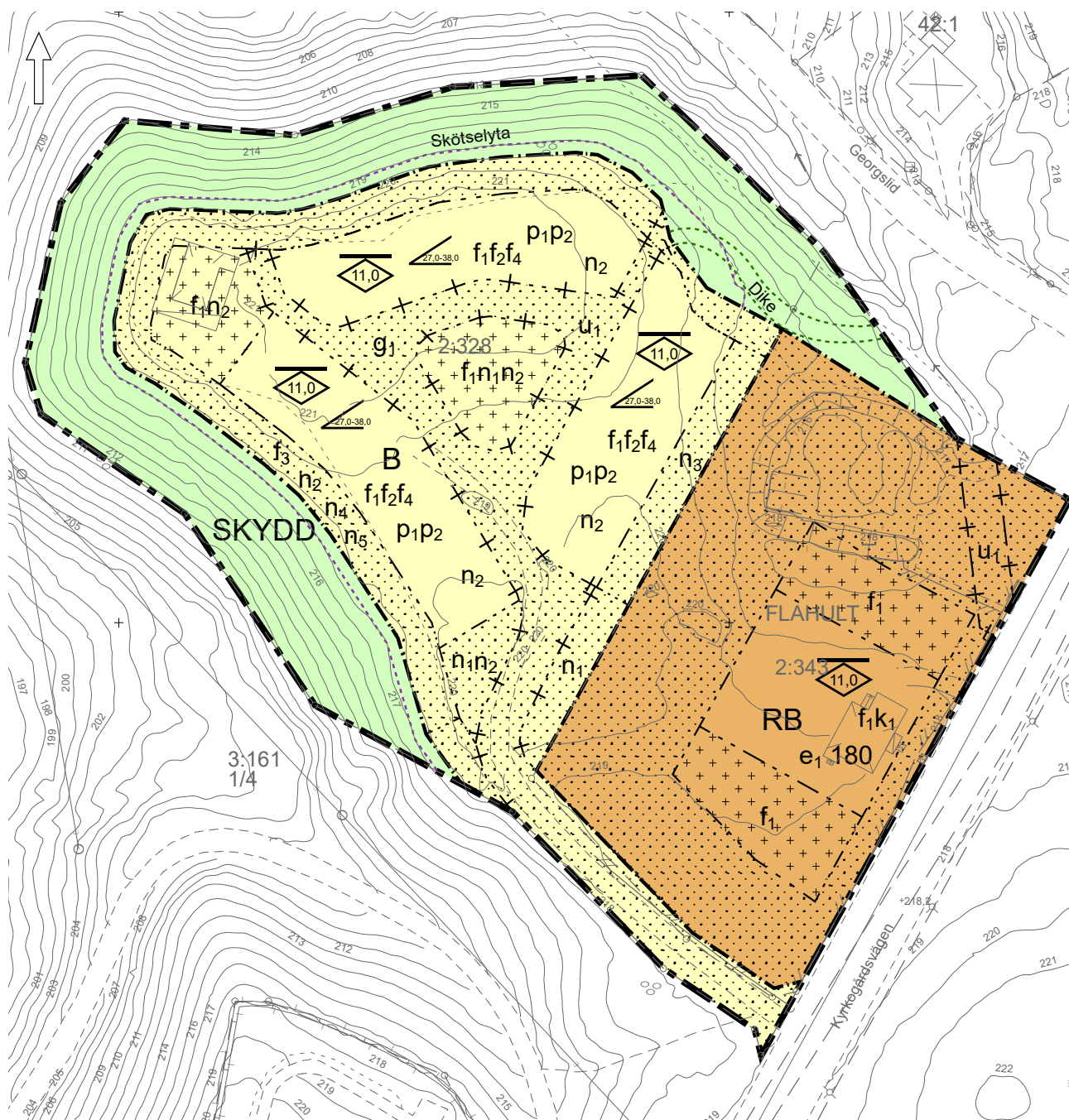
Bekämpningsmedel

På fastigheten Flahult 2:343 har det tidigare funnits växthus för uppdrivning av b.l.a. blommor till kyrkogårdar. Provtagning har utförts av Detectum AB, daterad 2021-04-15. Analysresultatet visade på låga halter av DDT som är långt under riktvärdet för känslig markanvändning och innebär därmed inte någon risk eller påverkan på detaljplanen.

Elektromagnetiska fält

I närheten av planområdet går elledningar i form av både luftledningar och nedgrävda kablar. Luftledningen norr om området är ur drift och påverkar därför inte området. Jönköpings energi rekommenderar ett säkerhetsavstånd på 5 meter till nästation för att klara strålsäkerhetsmyndighetens gränsvärden för elektromagnetiska fält. Eftersom de nedgrävda elkablarna ligger 10 meter utanför planområdet bedöms bebyggelsen ligga på tillräckligt avstånd för att klara Strålsäkerhetsmyndighetens gränsvärden för elektromagnetiska fält.

Plankarta och planbestämmelser



Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

SKYDD

Skydd - Erosionsskydd

Bestämmelsen anger skydd som markanvändning. Syftet är att säkerställa att vegetationen i slänterna bevaras eftersom vegetationen motverkar erosion samt att värna om befintliga naturvärden. Syftet är även att säkerställa del av ett säkerhetsavstånd till nytt släntrön på +218 meter som inte får förses med byggnad samt att säkerställa plats för skötselyta. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 2 PBL.

Kvartersmark

B

Bostäder

Bestämmelsen anger bostäder som markanvändning. Syftet är att möjliggöra ny bostadsbyggnation med tillhörande interngata och gemensamma utrymmen på kvartersmarken. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

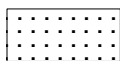
RB

Besöksanläggningar, Bostäder

Bestämmelsen anger besöksanläggningar och bostäder som markanvändning. Syftet är att anpassa användningsbestämmelsen för Flahult 2:343 efter dess nuvarande användning och samtidigt behålla möjligheten att använda byggnaden som bostad. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

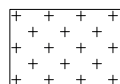
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att reglera placering av byggnader, säkerställa område för interngata och avstånd till fastighetsgränser samt att undanta befintliga naturvärden från byggnation. Syftet är även att säkerställa ett säkerhetsavstånd till nytt släntrön som inte får förses med byggnad. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § stycke 1 punkt 1 PBL.



Endast komplementbyggnad får placeras

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra uppförande av komplementbyggnader till exempel förråd, gemensamhetslokal eller miljöhus. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § stycke 1 punkt 1 PBL.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

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

- e.00 **Största byggnadsarea inom användningsområdet är angivet värde i m²**
Bestämmelsen reglerar tillåten byggnadsarea och har stöd i 4 kap 11 § stycke 1 punkt 1 PBL.



Takvinkeln får vara mellan angivet värde och angivet värde i grader

Bestämmelsen reglerar minsta och största tillåtna takvinkel angivet i grader, syftet är att huvudbyggnads tak ska förses med sadeltak. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § stycke 1 punkt 1 PBL.

Utformning

- f₁ **Komplementbyggnad får uppföras med maximal byggnadshöjd 4 meter**

Bestämmelsen reglerar att komplementbyggnad uppförs till en höjd som motsvarar en våning. Bestämmelse har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

- f₂ **Fasadens ytskikt ska utföras i trä**
Huvudbyggnader ska uppföras med fasad i trä för att anpassa ny bebyggelse till befintlig. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

- f₃ **Altandäck får maximalt vara 24 m² samt ha ett minsta avstånd på 2 meter från användningsgräns mot allmän plats**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utbredning och omfattning vid uppförande av altan på grund av stabilitetsåtgärder mot slänten. Syftet är även att säkerställa att altan kan placeras på ett mindre avstånd än 4,5 meter från användningsgräns mot allmän plats. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

- f₄ **Radhuslänga får bestå av maximalt fyra sammanhängande radhus och/eller vara maximalt 25 meter lång**
Syftet med bestämmelsen är att skapa variation i bebyggelsen genom korta fasader och yta mellan huskropparna. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

- k₁ **Varsamhet**
Befintlig byggnad ska behandlas varsamt vid förändring så att dess arkitektur och karaktärsdrag bevaras. Värdebärande byggnadsdelar är följande: fasad av stående röd träpanel, den befintliga fönstersättningen i material och gestaltning, sadeltakets utformning med röda lertegelpannor samt veranda med snickerier.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att de kulturhistoriska värdena för byggnaden bevaras vid förändring. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 2 PBL.

- p₁ Placering**
Huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från interngata
 Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme mellan huvudbyggnad och områdets interngata. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.
- p₂ Garage eller carport ska placeras minst 6 meter från in- eller utfart till interngata**
 Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme för uppställningsplats för motorfordon eller bilparkering mellan garage eller carport och områdets interngata. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.
- n₁ Mark**
Parkeringsytor med fler än 4 sammanhängande bilparkeringsplatser ska beläggas med genomsläppligt material
 Syftet med bestämmelsen är att parkeringsplatser ska beläggas med genomsläppligt material, t ex gräsarmering för att öka infiltrationen av dagvatten samt att knyta an till platsens naturkaraktär. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 10 § PBL.
- n₂ Markytans höjdläge för egenskapsområdet får inte överstiga +218,5 meter över nollplanet**
 Bestämmelsen reglerar markens högsta tillåtna höjdläge. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att schaktning av marken genomförs för att frigöra yta för bebyggelse samt en säkerhetszon på 8 meter mellan byggnader och släntröner. Marklov krävs inte för att reglera markytan till den angivna nivån. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 10 § PBL.
- n₃ Stödmur för att ta upp höjdskillnader mellan befintliga fastigheter ska kombineras med slänter och/eller terrassering där höjdskillnaden överstiger 1,5 meter från lägsta marknivå**
 Bestämmelsen reglerar maxhöjd för eventuell stödmur (exklusive slänter och terrassering) mellan befintliga fastigheter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att stödmur kombineras med slänter och/eller terrassering där nivåskillnader är högre än 1,5 meter för att skapa lägre stödmur och en trivsamt boendemiljö. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 10 § PBL.
- n₄ Mark får ej nyttjas för körbar trafik**
 Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att prickmark inte belastas med parkering eller annan trafikerad yta på grund av säkerhetsaspekter gällande stabilitet mot slänt. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 10 § PBL.
- n₅ Mark får ej nyttjas för byggbodar**
 Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att prickmark inte belastas med byggbodar på grund av säkerhetsaspekter gällande stabilitet mot slänt. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 10 § PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år

Syftet med bestämmelsen är att reglera planens genomförandetid. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL.

U₁

Markreservat för allmännyttigt ändamål

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

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

g₁

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Markreservat för gemensamhetsanläggning för intern gata

Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma utrymme för gemensamhetsanläggning för gemensam gata. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 18 § stycke 1 PBL.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnad på fastigheten Flahult 2:328 förrän reglering av markytans höjdläge enligt bestämmelsen n₂ har uppfyllts.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markens höjdläge regleras innan startbesked för bygglov lämnas. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 14 § stycke 1 punkt 1 PBL.

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

Bygglov krävs inte för byggbodar förutom på yta med bestämmelsen n₅. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden.

Bestämmelsen reglerar att bygglov inte behöver sökas för byggbodar under planens genomförandetid förutom på yta med bestämmelsen n₅ på grund av säkerhetsaspekter gällande stabilitet mot slänt. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 15 § 1 st punkt 1 PBL

ILLUSTRATIONER

— — — —

Illustrationslinje

Syftet med illustrationen är att förtydliga läsbarheten av plankartan.

Illustrationstext

Illustrationstext - Skötselyta

Syftet med illustrationen är att förtydliga läsbarheten av plankartan.

— — — —

Illustrationslinje

Syftet med illustrationen är att förtydliga läsbarheten av plankartan.

Illustrationstext

Illustrationstext - Dike

Syftet med illustrationen är att förtydliga läsbarheten av plankartan.

INFORMATION

Inom gemensamma ytor för parkering ska ett eller flera fördröjningsmagasin för perkolation uppföras med en sammanlagd volym om minst 550 m³ om inte kommunal anslutning anordnas

Höjdsättning av markytor ska göras så att dagvatten leds till perkolationsmagasin eller till planerat dike i norr

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

I detaljplaneprocessen är ambitionen 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 Flahult 2:328 m.fl.

Hälsa och säkerhet

Solstudie

I samband med planläggningen har en solstudie tagits fram för att undersöka hur den nya bebyggelsen påverkar skuggningen på den befintliga bebyggelsen på Georgslid (för mer information se bilaga *Solstudie*). Solstudien har gjorts utifrån de nya förutsättningarna för planområdet där marknivån sänks till +218 samt att byggnaderna placeras 8 meter innanför slänkrönet. Resultatet visar att under mars, juni och september är tillgången på solljus oförändrad med den planerade bebyggelsen. Eftermiddagstid i december börjar skuggorna röra sig mot bostäderna på Georgslid. Den fastighet som främst berörs av skuggning vid tidpunkten på vintern är Georgslid 21.

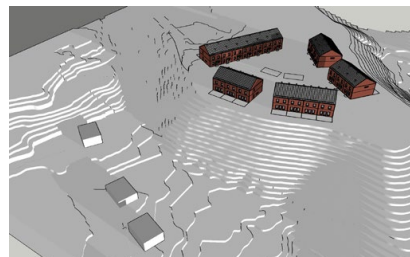
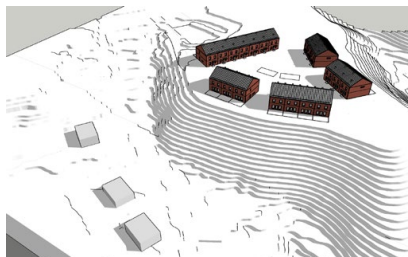
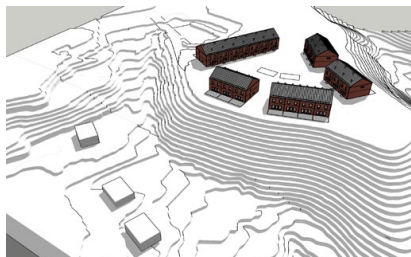


Bild som visar skuggningen mot Georgslid i september kl. 12.00, 15.00 respektive 18.00. Av: Ekeblad

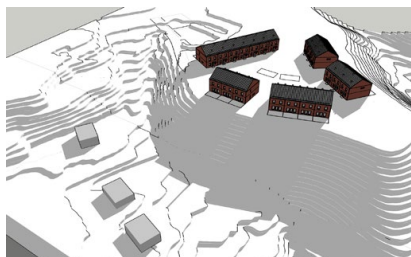
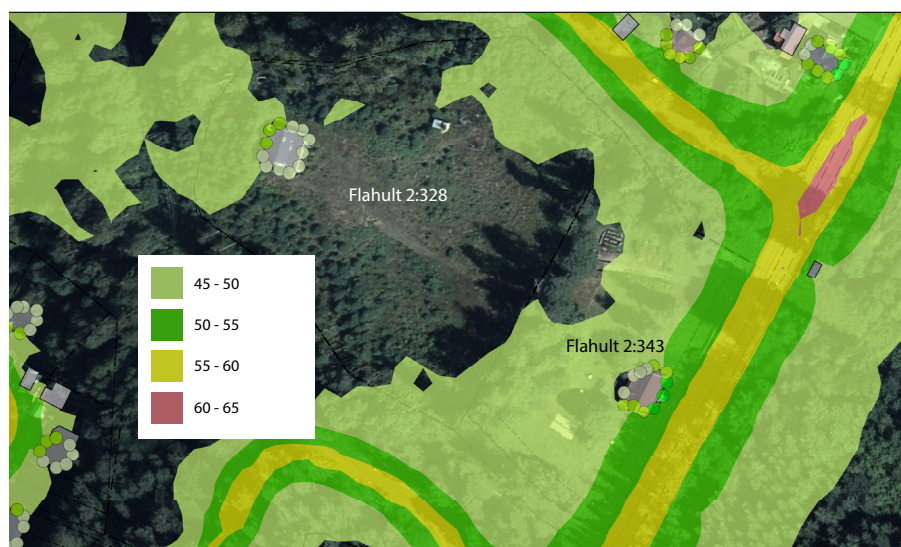


Bild som visar skuggningen mot Georgslid i december kl. 12.00, 15.00 respektive 18.00. Av: Ekeblad

Trafikbuller

Området är inte utsatt för störningar från omgivningsbuller idag, på grund av fastighetens placering i förhållande till Kyrkogårdsvägen. Under framtagandet av detaljplanen har en bedömning gjorts att den tillkommande trafiken till fastigheten är så låg att riktvärdena enligt Förordning 2015:216, med ändring SFS 2017:359, inte kommer att överskridas. På grund av detta har en bullerutredning för den nya byggnationen inte tagits fram.

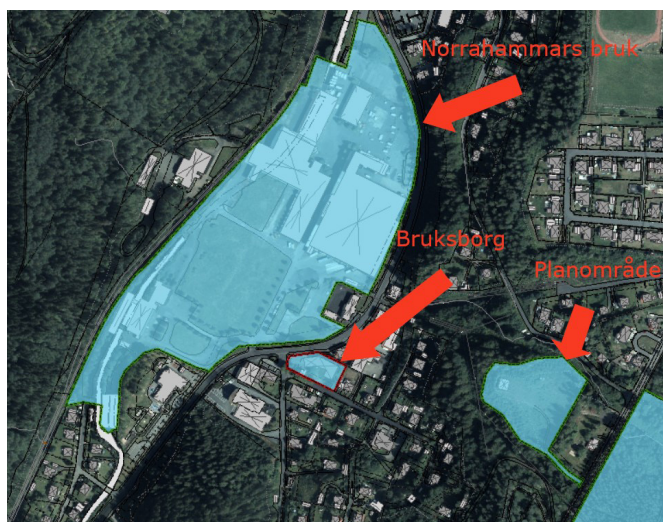
Bild från kommunens bullerkartläggning (2011)



Förorenade områden

Ungefär 200 meter väster om detaljplaneområdet ligger före detta Norrahammars bruk. Norrahammars bruk har en lång historik med industriell verksamhet och undersökningar har bekräftat att området är förorenat av diverse föroreningar, där bland annat klorerade kolväten har uppmätts i grundvattnet. I området mellan det aktuella planområdet och Norrahammars bruk finns fastigheten Norrahammar 43:1 där nu behandlingshemmet Bruksborg ligger. Fastigheten var föremål för undersökningar i samband med detaljplanearbete år 2017. Se områdenas läge i bilden nedan.

Planområdets lokalisering i förhållande till Norrahammars bruk och Bruksborg



Den typ av påträffade föroreningar som potentiellt kan spridas från Norrahammars bruk till detaljplaneområdet är klorerade kolväten. Möjliga spridningsvägar är via grundvattnet alternativt via bergets överyta och/eller sprickor. Enligt undersökning vid Norrahammars bruk strömmar grundvattnet vid Norrahammars bruk norrut (se bild nedan), det vill säga inte i riktningen mot det aktuella planområdet. Det bedöms därför inte sannolikt att klorerade lösningsmedel ska spridas via grundvattnet till det aktuella planområdet.

Strömning av grundvatten vid Norrahammars bruk



Jorrdjupet vid Norrahammars bruk är enligt SGUs jorrdjupskarta cirka 13-20 meter djupt, och i det aktuella planområdet visar den geotekniska undersökningen att berg ligger djupare än cirka 17 meter under markytan (vid släntfoten). Detta innebär att berget ligger relativt djupt både vid Norrahammars bruk samt även vid detaljplaneområdet. Enligt den geotekniska undersökning som har gjorts vid det aktuella planområdet ligger grundvattenytan på cirka +199 meter över havet. Planområdet ligger på en höjd där den planerade markytan kommer bli cirka 218 meter över havet. Detta innebär att grundvattenytan ligger på ett relativt stort djup.

Att klorerade lösningsmedel ska spridas från Norrahammars bruk via bergets överyta och/eller i dess sprickor till det aktuella planområdet, och därmed orsaka en risk vid det aktuella planområdet bedöms som osannolikt. Det ska tilläggas att de uppmätta halterna i grundvattnet vid Norrahammars bruk är relativt låga (se uppmätta maxhalter nedan).

Maxhalterna uppgår till följande:

- 0,037 µg tetrakloreten/l
- 0,303 µg 1-2-dikloreten/l
- 4,8 µg trikloreten/l

- 0,29 µg triklormetan/l

I området mellan bruket och det aktuella detaljplaneområdet ligger fastighet Norrahammar 43:1, som undersöktes med bland annat avseende på klorerade kolväten i detaljplanesammanhang 2017. Ingen förorening av klorerade kolväten påträffades i grundvattnet, förutom kloroform (triklormetan) som uppmättes i en punkt i en mycket låg halt (0.99 µg/l) .

Med tanke på de låga uppmätta halterna av klorerade kolväten i grundvattnet vid Norrahammars bruk, riktningen på grundvattenströmningen, det relativt stora jorddjupet vid både Norrahammars bruk och det aktuella planområdet, den relativt djupa grundvattenytan vid det aktuella planområdet, avståndet mellan de båda områdena samt att inga halter av klorerade kolväten uppmättes i grundvattnet (förutom låga halter av kloroform i en punkt) vid fastigheten Norrahammar 43:1, bedöms spridning och negativ påverkan från Norrahammars bruks föroreningar som osannolik. Vi ser inte något annat förorenat område som bedöms påverka planområdet, vilket innebär att det inte bedöms föreligga några risker med avseende på förorenade områden.

Omgivningspåverkan

Grannskapet

Närliggande bostäder, främst på gatan Georgslid norr om området, kommer påverkas då tidigare i princip obebyggd mark bebyggs med bostäder vilket innebär att landskapsbilden kommer förändras. I stället för naturmark kommer bostadshus finnas på platsen. I övriga väderstreck bedöms byggnationen bli mindre märkbar då höjdskillnaderna kan fungera avskärmande.

Nybyggnationen kan märkas genom ökad trafik i Flahult, detaljplanen har dock en relativt låg förväntad exploatering med omkring 20 bostäder så trafikökningen anses bli marginell.

Naturvärden

Området inventerades på naturvärden 2016. Huvuddragen från utredningen visade att det finns områden med höga naturvärden i närheten av planområdet medan de naturvärden som återfinns inom planområdet klassas som "visst naturvärde" (den lägsta klassningen). Fastigheten Flahult 2:328 har branta slänter som delvis innehåller "visst naturvärde" och som leder ner till områden med "höga naturvärden" (den högsta klassningen). Läs mer om utredningen på sidan 28.

Naturvärdena inom planområdet, med "visst naturvärde", kan påverkas negativt av ny byggnation på platsen. Slänterna föreslås planläggas som allmän platsmark skydd och övertas av kommunen. Detta säkrar slänternas fortlevnad genom att växtligheten bevaras, dessutom säkrar

växtligheten områdets stabilitet. De höga naturvärdena som återfinns utanför planområdet är delvis kopplade till den bäck som finns norr om planområdet, där dagvatten är tänkt att släppas. Det är därför viktigt vid dagvattenhantieringen att dagvattnet fördröjs innan det släpps i bäcken så att bäckens flöde inte ökar till följd av planförslaget. Läs mer om planerad dagvattenhantering på sida 11-12.

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. Planförslaget möjliggör yta som kan utformas för lek i den västra delen av området. Därtill finns tillgång till flertalet gröna områden i planområdets närhet. Boendemiljön för barn anses god med närhet till förskola, skola samt idrottshall.

Mål för hållbar utveckling

Planförslaget tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen och i kommunens lokala Agenda 30-dokument. Nedan presenteras tre av målen samt kommentarer om hur planförslaget förhåller sig till dessa.

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."

Planområdet har närhet till befintligt gång- och cykelvägnät och ligger i nära anslutning till kollektivtrafik vilket gör att det finns förutsättningar för ett hållbart resande och minskat bilanvändande och därigenom minskade utsläpp av växthusgaser. Planförslaget kan generera ett ökat resandeunderlag när befintlig stadsdel kompletteras med bostäder, på så sätt skapar man förutsättningar för att en välfungerande och attraktiv kollektivtrafik kan utvecklas.

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."

Planen föreslår en utökad exploatering på en yta som idag är relativt lågt exploaterad och kan därför ses som en god hushållning av mark och som en fortsättning på samhället Flahult. Planförslaget möjliggör

för ett naturnära boende där också yta säkras som friyta. Planförslaget föreslår att byggnaderna utformas med sadeltak och träfasad, kvalitéer som hämtats från den närliggande byggnaden på Flahult 2:343.

Miljömål "Ett rikt växt- och djurliv"

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

Även om en del naturvärden kan påverkas av föreslagen byggnation bidrar planförslaget till att förutsättningar för biologisk mångfald upprätthålls genom att slänterna skyddas från bebyggelse och övertas av kommunen.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2016

Området är inte specifikt utpekat i översiktsplanens bebyggelsestrategi, men 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.



Utsnitt från Översiktsplanen, grönt område visar "värdefull natur klass 2", röd markering visar planområdet.

Delar av området för detaljplanen är i översiktsplanen utpekat som "värdefull natur klass 2", vilka enligt översiktsplanens riktlinjer ska undantas från exploatering och andra ingrepp om dessa bedöms orsaka skada på naturvärdena. En naturvärdesinventering har genomförts för planområdet 2016 som mer specifikt visar vilka värden som kan beröras av planen, för mer information se sida 28.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Planområdet är utpekat i projektplanen 2020-2025, med planerad byggstart 2023 (objektnummer D17).

Riksintressen

Planområdet ligger inom intressezon för kommande höghastighetsjärnväg, zonen är dock väl tilltagen och bedöms inte påverkas av planförslaget. Planområdet ligger även inom totalförsvarets influensområde för luftrum men bedöms inte påverka detta då föreslagen byggnadshöjd inte överstiger 20 meter.

Grönstrukturplan

Delar av planområdet redovisas i Grönstrukturplanen (2019). Ravinen söder om planområdet samt den befintliga skogsvägen och delar av slänterna i utkanten av planområdet ingår i grönområdet "Stenbäcken och Georgslids brantskog". Målsättning för området är en lummig, kvartersnära skog med möjlighet till vatten-upplevelse, vila och rekreation samt genväg.

En naturvärdesinventering har genomförts för planområdet 2016 som mer specifikt visar vilka värden som kan beröras av planen, för mer information se sida 28.

Naturvårdsprogrammet

Delar av planområdet redovisas i Naturvårdsprogrammet (2019). Ravinen söder om planområdet samt den befintliga skogsvägen och delar av slänterna i utkanten av planområdet ingår i det som i programmet

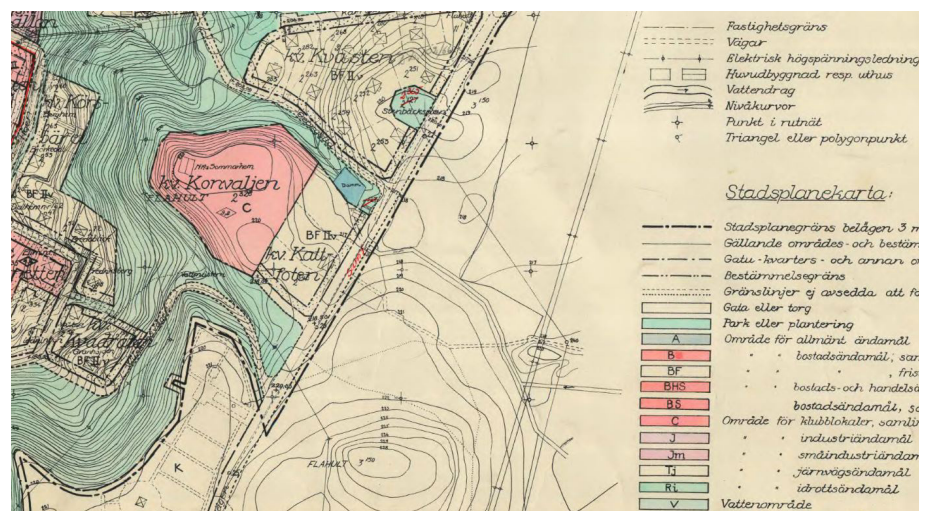
kallas en "Örtrik blandskog norr om Norrahammars kyrkogård". Områdets naturvärden beskrivs som höga, knutna till äldre träd, hassel, källflöden och den rika marken med dess lundflora.

En naturvärdesinventering har genomförts för planområdet 2016 som mer specifikt visar vilka värden som kan beröras av planen, för mer information se sida 28.

Detaljplaner

Gällande detaljplan "Förslag till stadsplan för mellersta östra delen av Norrahammars köping", aktbeteckning 06-NHK-17, upprättades 1958. Detaljplanen, då benämnd som stadsplan, omfattade stora delar av Norrahammar, bland annat centrum och fabriksområdet.

Utsnitt ur gällande detaljplan
från 1958



Detaljplanen medger användningen C (område för klubblokaler, samlingslokaler och liknande) för Flahult 2:328. Byggrätten är begränsad med en höjd på max 9,8 m.

För Flahult 2:343 anges BFIIv vilket betyder användning för bostadsändamål, fristående hus med max två våningar jämte vindsinredning. Fastigheten har även en del prickad mark, det vill säga mark som inte får bebyggas. Byggrätten på Flahult 2:343 är begränsad till en byggnadsarea på 140 m² för huvudbyggnad samt uthus på 40 m². Huvudbyggnad får max innehålla 2 lägenheter och vara 10,6 m hög.

Halkkartor för luft

Det bedöms inte finnas någon risk för att miljö kvalitetsnormernas 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.

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. Planområdet berör vattenförekomsten Tabergsån: Munksjön – Lillån vid Råslätt (SE639819-139887) via ett mindre vattendrag som inte är klassad.

Tabergsån är enligt VISS en klassad vattenförekomst och den ekologiska statusen är måttlig för vattendraget. Den kemiska statusen för vattendraget uppnår ej god status. Miljöproblemen som finns för vattendraget avseende den ekologiska statusen är fysiska hinder. För den kemiska statusen är problemen att halter av PFOS och benso(a)pyren är över respektive gränsvärde för ytvatten.

Detaljplanen anses inte påverka dessa parameter negativt då PFOS och benso(a)pyren främst uppkommer från trafikerade ytor. Planområdet innefattar bostadsbebyggelse med endast en interngrata med trafik till och från området. Dagvatten från planområdet planeras att infiltreras i marken till största delen och endast en liten del kommer nå befintlig bäck som ansluter till Tabergsån vid normal nederbörd.

I och med de redovisade åtgärderna för dagvatten bedöms inte planen påverka vattenkvaliteten i recipienterna negativt

Bebyggelse

Inom planområdet

På Flahult 2:328 finns en fallfärdig träbyggnad som kommer rivas, den har tidigare använts som sommarlokal. På Flahult 2:343 finns en rödfärgad träbyggnad, byggnadsåret är okänt. Huset används som samlingslokal.

Till vänster: fotografi av byggnad på Flahult 2:328

Till höger: fotografi av byggnad på Flahult 2:343



Stadsdelen Flahult

Flahults bebyggelse består främst av villakvarter med enbostadshus. Strax norr om planområdet finns ett kvarter med hus uppförda under olika delar av 1900-talets första hälft. Ett kvarter längre bort är majoriteten av husen villor uppförda under 1980-talet, i samhället finns även bostadsområden med enfamiljshus uppförda på 2010-talet.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

En naturvärdesinventering, se bilaga, genomfördes av Fennicus Natur 2016 i samband med att fastigheten prövades för, och gavs, positivt planbesked. Baserat på inventeringen och planbeskedet gjorde stadsbyggnadskontoret bedömningen att naturvärdena direkt på platsen för detaljplanen var tämligen låga. Det fanns vissa naturvärden på kanten av fastigheten (gula ytor) men området var 2016 dock i princip avskogat så ur skoglig synvinkel fanns inga värden. En del äldre tallar kunde ha sparats av naturvårdsskäl.

*Karta från
Naturvärdesinventeringen
som visar var naturvärdena
finns samt deras klassning,
kartan är sammanslagen
med planförslaget*



Inventeringen visade att ravinerna nedanför fastigheten har höga naturvärden med i princip orörda sumpskogar och kärrmiljöer med höga värden av äldre träd, död ved samt kryptogamer som den mycket ovanliga mossan trubbig rävsvars-mossa (mörkröda ytor).

Med föreslagen detaljplan beräknas ingen större påverkan på naturvärdena i planområdet eller i ravinerna ske. Byggnation kommer endast att göras på toppen och inte i ravinområdena (som dessutom i huvudsak ligger utanför fastigheten och detaljplanen på kommunalt ägd mark).

Geotekniska förhållanden

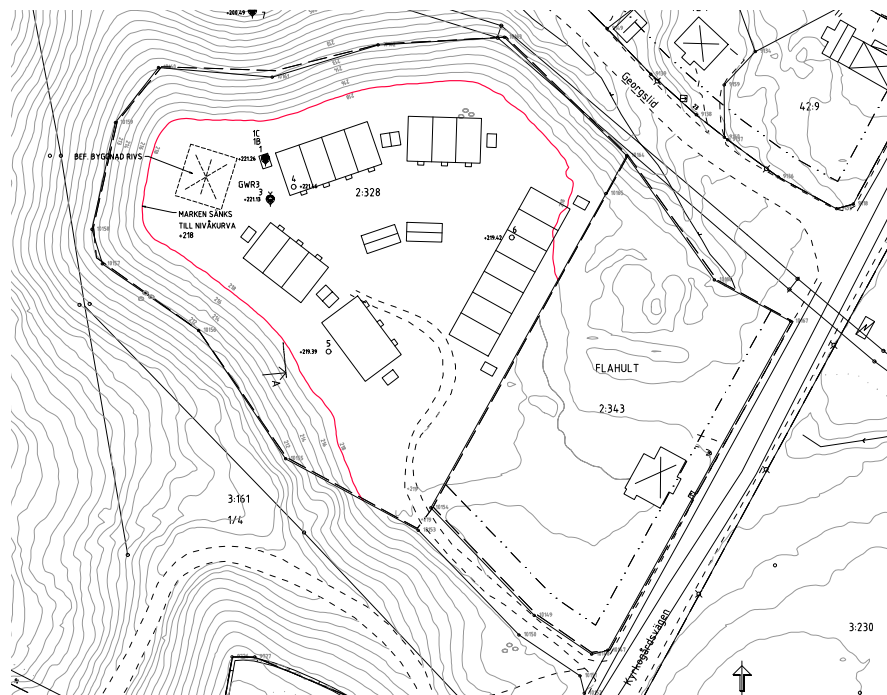
En geoteknisk undersökning, se bilagor *Geoteknisk undersökning*, reviderad 22-04-25 och *Markteknisk undersökningsrapport*, reviderad 22-04-25 har genomförts på planområdet av Bygg- och Geokonstruktioner AB (BGK).

Undersökningen visar att exploatering av tomten med byggnation av planerade bostadshus bedöms möjlig. Grundläggningsförhållandena bedöms som goda för planerade trähus med två våningar samt vind.

Stabiliteten vid befintliga slänter begränsar ytan som kan belastas av byggnader. För att erhålla en tillräckligt stor yta för planerad byggnation samt yta för en säkerhetszon mellan släntröner och byggnader kommer marken sänkas från +221 till +218 meter.

Karta från geoteknisk undersökning, röd markering visar nytt släntröner när marken sänks till +218.

Av: BGK

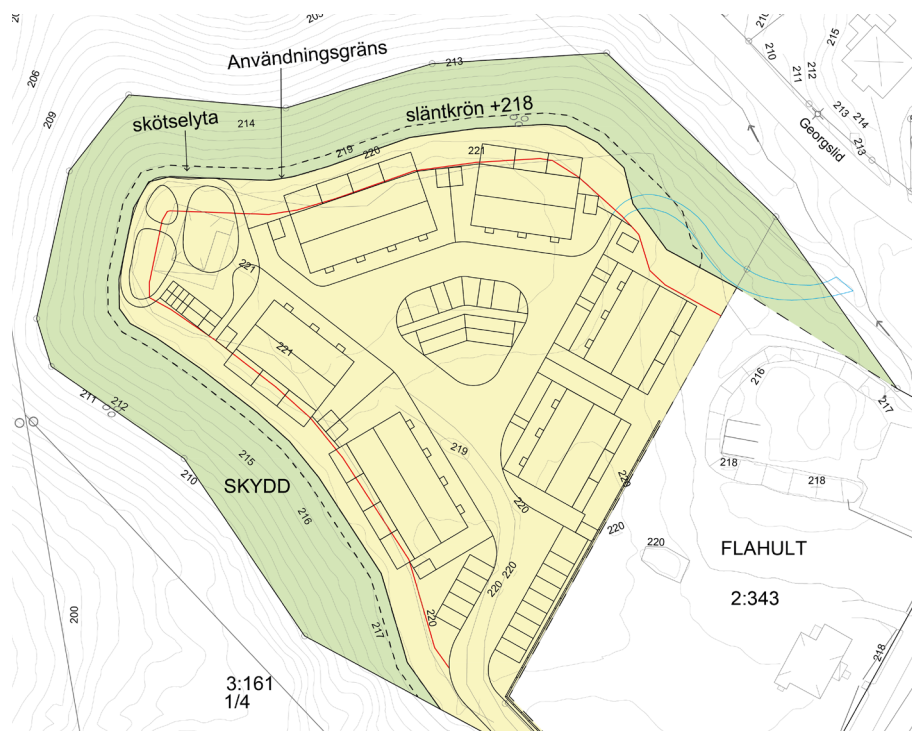


Säkerhetszonen är beräknad till 8 meter och får inte belastas. Byggnader ska därför placeras minst 8 meter från nytt släntröner vilket säkerställs i planen genom prickmark och allmän platsmark skydd. Beräkningar visar att altan med utbredd last på 5 kPa inte påverkar stabiliteten och kan därför placeras på prickmark enligt bestämmelsen f_3 . En bestämmelse om att marken inte får nyttjas för körbar trafik säkerställer att inte parkering eller annan trafikerad yta anläggs på säkerhetszonen.

Den här lösningen förutsätter att den schaktning som planeras genomförs eftersom delar av säkerhetszonen i dagsläget är belägen i slänten. Markytans höjdläge regleras därför i planen genom planbestämmelsen n_2 samt genom villkor att startbesked för byggnad endast får ges under förutsättning att reglering av markytan enligt planbestämmelsen n_2 utförts. Kommunen ansvarar för att schaktning av den allmänna platsmarken genomförs så att nytt släntröner hamnar på +218 meter.

Illustration som visar områdets planerade utformning samt nytt släntrön på +218 meter markerat med svart streckad linje. Säkerhetszonen på 8 meter är placerad mellan släntrön och röd linje och ska inte förses med byggnad med undantag för altan enligt bestämmelse f₃.

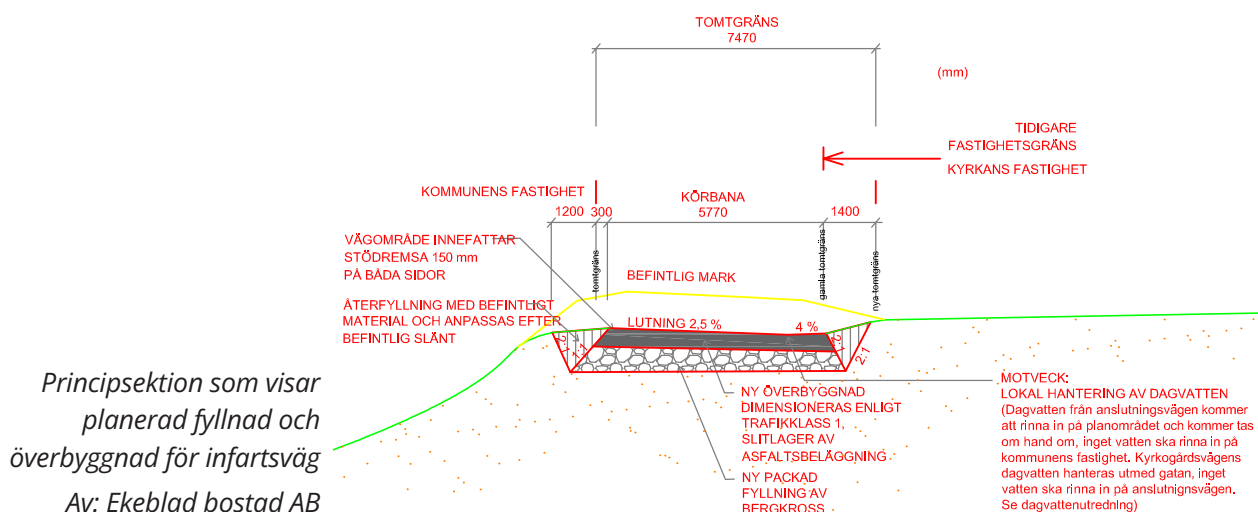
Planerad skötselyta är placerad mellan släntrön och användningsgräns. Blå linje markerar planerat dike (se mer information om dike under Teknisk försörjning samt Geotekniska förhållanden).



Kompletterande undersökningar har utförts vid infartsvägen för att kontrollera om erforderlig stabilitet finns för trafiken. Infartsvägen kommer precis som övriga området att sänkas samt utföras med en överbyggnad med en tjocklek på ca 1 meter. Förstärkningslagret utförs med packad bergkross och på de ställen där gjutsand påträffats kommer till stor del grävas bort med planerad sänkning av marken. På de ställen där fyllningen går djupare utförs extra urgrävning som ersätts med packad bergkross. Med dessa planerade åtgärder blir stabiliteten tillfredställande. För infartsvägen blir säkerhetszonen mindre än 8 meter. Analyser utförda med ovanstående förutsättningar visar att stabilitet ändå är tillräcklig.

PRINCIPSEKTION NY FYLLNAD OCH ÖVERBYGGNAD

(OBS, I SEKTION 0/060-0/070 HAR VI YTTRELLIGARE LOKALFÄRSTÄRKNING AV BERGKROSS)



Principsektion som visar planerad fyllnad och överbyggnad för infartsväg
Av: Ekeblad bostad AB

Kompletterande undersökningar har också gjorts för det nordöstra hörnet på fastigheten. Analyserna visar att stabiliteten är tillfredställande från den närmsta byggnaden och 8 meter ut mot slänten.

Eftersom fastigheten utgörs av en höjd där marken lutar från tomten i alla riktningar bedöms det inte finnas någon direkt risk för slamströmmar eller liknande. Bäckens norr om planområdet avvattar ett skogsområde öster om planområdet, flödet i bäcken är inte så stort och någon pågående erosion kan inte ses.

Planerat dike för omhändertagande av skyfallsvatten anläggs med grovt material för att minska risken för erosion till följd av höga flöden samt görs så långt och brett som möjligt för att hantera lutningen i slänten. Anläggningstekniska åtgärder bedöms nödvändiga i anslutning mot översilningsytan för att minska risken för erosion.

Den befintliga slänten bör behållas som den är så långt det är möjligt då rötterna från vegetationen binder det ytliga jordskiktet i slänterna och motverkar på så sätt erosion. Möjligheten till infiltration av takvatten bör vara gynnsam inom området, infiltrationer ska utföras på ett sätt som inte påverkar befintliga slänter.

Radon

Enligt den geotekniska utredningen klassas marken som låg- till normalradonmark vilket innebär att byggnader ska utföras radonskyddade.

Trafik

Cykel

Det går att ta sig till området med cykel via gång- och cykelbanan som finns på Kyrkogårdsvägen.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns cirka 350 meter från planområdet på Kyrkogårdsvägen. Hållplats Norrahammarsskolan ligger norr om planområdet och hållplats Norrahammar kyrkogården ligger söder om planområdet. Hållplatserna trafikeras av linje 28 med en turtäthet på 10 minuter.

Bil

Området nås med bil från Kyrkogårdsvägen.

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:

2016 oktober	STBN- planuppdrag
2020 mars	Planstart
2021 mars mars - maj	STBN - beslut om plansamråd Samråd
2022 december	STBN - beslut om granskning
2023 januari mars	Granskning STBN - beslut om antagande
april	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

Ett planavtal har tecknats mellan exploatören (fastighetsägaren till Flahult 2:328) och kommunen. 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 kommer reglera ansvar för utbyggnad av anläggningar på allmän plats och kvartersmark, kostnader för detaljplan, exploateringsersättning, fastighetsbildning, marköverlåtelse och anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt hantering av anvisningsrätt m.m. Exploateringsavtalet reglerar även de kostnader som tecknat planavtal omfattar och de administrationskostnader som tekniska kontoret haft för framtagandet av detaljplanen.

En överenskommelse om överlåtelse av mark kommer att tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till Flahult 2:343 för planläggning av allmän platsmark (SKYDD). Ett servitutsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till Flahult 2:343 som ger kommunen rätt att ha underjordiska ledningar inom u-området på plankartan. En överenskommelse om överlåtelse av mark kommer att tecknas mellan exploatören och fastighetsägaren till Flahult 2:343 för reglering av mark till ny infartsväg som behöver breddas.

Ekonomiska frågor

Kommunen kommer ha kostnader för framtagande av detaljplan samt utbyggnad av va-ledningar. Exploatören ansvarar och bekostar all husbyggnation med tillhörande anläggningar inom kvartersmarken. Exploatören svarar även för kommunens kostnader för framtagande av detaljplan inklusive tillhörande utredningar samt kostnader för marköverlåtelse och fastighetsbildning för detaljplanens genomförande. Exploatören ska till kommunen erlagga anläggningsavgift för ny va-anslutning i enlighet med av kommunen antagen va-taxa.

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 detaljplan sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Avtal förutsätts träffas mellan fastighetsägarna.

Detaljplanen innehåller mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap samt kvartersmark. Fastigheterna som planläggs för de olika markanvändningarna är Flahult 2:328 och Flahult 2:343. Berörda fastigheter ägs av Stenbäckshöjden Projekt AB och Norrahammars Församling.

Gemensamhetsanläggning

Om flera fastigheter avstyckas kan gemensamhetsanläggningar behöva bildas för lösa och reglera gemensamma behov. Gemensamhetsanläggning för gata kan då behöva bildas.

Rättigheter

Inom områden betecknat med u_1 innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Detta innebär dock inte någon formell rättighet för att ha ledningarna inom området, utan för att uppnå detta måste ledningsrätt bildas eller avtalsservitut skrivas.

Inom området finns flera rättigheter som helt eller delvis kommer att påverkas av planens genomförande, se tabell nedan.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser per fastighet och rättighet framgår av tabellen nedan.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Flahult 2:328	Mark för bostadsändamål kan avstyckas till en eller flera nya fastigheter. I det fall flera fastigheter avstyckas behöver rätt till väg säkras för fastigheterna. Det sker via servitut eller gemensamhetsanläggning. Mark för bostadsändamål ska överföras till Flahult 2:328 från Flahult 2:343. Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska överföras till närliggande fastighet med sådant ändamål.
Flahult 2:343	Mark för bostadsändamål ska överföras från Flahult 2:343 till Flahult 2:328. Detaljplanen möjliggör att anlägga underjordiska ledningar inom markreservatet u_1 (u-område). Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska överföras till närliggande fastighet med sådant ändamål.
Officialservitut till förmån för Flahult 2:328, 06-NHJ-540.1 (väg)	Rättigheten kan behöva ändras för genomförande av planen.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Officialservitut belastande Flahult 2:328, 06-IM1-35/870.1 (kraftledning)	Bildad genom expropriation, förmånsfastighet okänd. Rättigheten kan behöva ändras för genomförande av planen.
Officialservitut till förmån för Flahult 2:343, 06-NHJ-651.1 (väg)	Rättigheten kan behöva ändras för genomförande av planen.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Mats Ruderfors
Kajsa Starck
Frida Eskehed
Sandra Broström
Cecilia Gadman
Annica Magnusson
Felicia Wilén

Trafik
Bygglov
Lantmäteri
Natur
Trafikbuller
Vatten
Planarkitekt

Tekniska kontoret

Linda Bylefors
Sandra Wiberg
Anders Larsson
Fredrik Sandberg Svärd
Emma Gunarsson
Jenny Jansson

Mark och exploatering
Gata
VA
Mark
Park
Park

Matilda Eriksson
Planarkitekt
036-10 58 03

Jenny Larsson
Biträdande planchef
036-10 57 79