

Planbeskrivning

► **Detaljplan: Jöransberg 1:30 m.fl**
Stadsdel: Jöransberg och Stensholm

Samrådshandling
Upprättad: 2024-12-16
Laga kraft: -
Diarienummer: Stbn/2019:252
Utökat förfarande (PBL 2010:900)



Medverkande tjänstepersoner

Planavdelningen har fått i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden genom beslutat planbesked 2020-01-16 att ta fram en detaljplan. Följande tjänstepersoner har medverkat i framtagandet av detaljplanen:

Stadsbyggnadskontoret

Emma Gansberg	Trafikingenjör
Joel Johansson	Bitr. planarkitekt
Matilda Å	Bygglovingenjör
Sandra Broström	Kommunekolog
Sofia Hallefält	Förätningslantmätare

Tekniska kontoret

Anders Larsson	Projektingenjör VA
Annica Magnusson	Vattensamordnare
Christine Forsander	Mark- och exploateringsingenjör
Emma Medvegy	Landskapsarkitekt
Fredrik Svärd	Miljöingenjör
Lars Wärn	Gatuprojektör

Räddningstjänsten

Erik Holgersson	Brandingenjör
-----------------	---------------

Puck Larsson	Jenny Larsson
Planarkitekt	Bitr. planchef

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av miljöpåverkan

Bilagor:

Bilaga A - Arkeologisk utredning
Huskvarnahem
Jönköpings läns museum

Bilaga B - Kulturhistoriks förstudie
Huskvarnahem
Jönköpings läns museum

Bilaga C - Geoteknik MUR
Huskvarna Fastighetsutveckling AB
BGK - bygg och geokonstruktioner

Bilaga D - Geotekniskt PM
Huskvarna Fastighetsutveckling AB och
Carlfors Bruk AB
BGK - bygg och geokonstruktioner

Bilaga E - Geoteknik MUR
Jönköpings kommun
Thyréns

Bilaga F - Geoteknik PM
Jönköpings kommun
Thyréns

Bilaga G - Naturvärdesinventering (NVI)
Huskvarnahem
Fennicusnatur

Bilaga H - Inventering av fladdermöss
Huskvarnahem
Pelagia nature & enviornement AB

Bilaga I - Utlåtande fladdermöss
Huskvarnahem
Pelagia nature

Bilaga J - Översiktlig dagvattenutredning
Huskvarnahem
BSV arkitekter & ingenjörer AB

Bilaga K- Grundkarta
Jönköpings kommun
Jönköpings kommun

Innehållsförteckning

Inledning

Detaljplanens syfte	6
Ärendeinformation	6

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare	7
Kommunala planeringsunderlag	8
Hälsa och säkerhet	11
Mark och vegetation	12
Infrastruktur	18
Offentlig och kommersiell service	19
Social hållbarhet	19
Platsanalys	21

Planförslag

Allmän platsmark	23
Kvartersmark	24

Utredningar och dispenser

Geoteknisk utredning	30
Kulturhistoria	31
Djurhållning	31
Farligt gods	33
Naturvärdeinventering	34
Jordbruksmark	37
Upphävande av strandskydd	38

Plankarta och bestämmelser

Användningsbestämmelser	44
Egenskapsbestämmelser	45

Genomförande

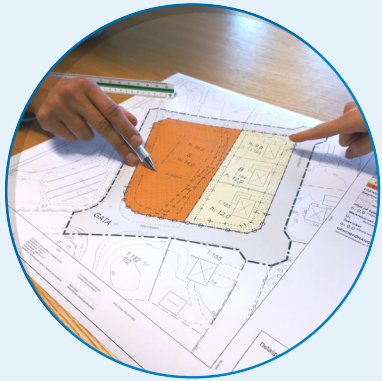
Mark- och utrymmesförvärv	49
Fastighetsrättsliga frågor	49
Ekonomiska frågor	51
Organisatoriska frågor	52
Prövning enligt annan lagstiftning	53

Konsekvenser

Kommunala planeringsunderlag	54
Hälsa och säkerhet	54
Mark och vegetation	54
Bebyggelse	56
Tekniska frågor	57
Kulturmiljö	57
Social hållbarhet	57
Fastigheter och rättigheter	58
Omgivningspåverkan	58

Planguiden

Vad är en detaljplan?



En detaljplan bestämmer vilken användning av mark- och vatten områden som är tillåten. Detaljplaneprocessen syftar till att pröva om föreslagen användning inom ett planområde är lämplig utifrån ett antal olika lagstiftningar och kommunala styrdokument. Detaljplanens bestämmelser utgör grund vid prövning i kommande bygglovsskede.

En detaljplan utgörs av ett antal dokument. Plankartan reglerar olika markanvändningar inom ett planområde och är det juridiskt bindande dokumentet. Planbeskrivningen kompletterar plankartan och beskriver planens syfte och innehåll med ett antal olika bilagor som stöd för beslut (samtliga bilagor anges på s. 2).



Hur går detaljplaneprocessen till?

Detaljplaneprocessen är en snårig och lagstyrd process som regleras i plan- och bygglagens femte kapitel. Tidsåtgången för genomförandet av en detaljplan är beroende av planens komplexitet och är indelat i ett antal olika planskeden. Under samrådsskedet ges sakägare (ex. närboende) och övriga kommuninvånare tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget och även medverka på ett samrådsmöte. Om du önskar att veta mer om en specifik detaljplan eller vill veta mer om hur detaljplaneprocessen går till och vad de olika skedena innebär för dig som enskild besök vår hemsida www.jonkoping.se.

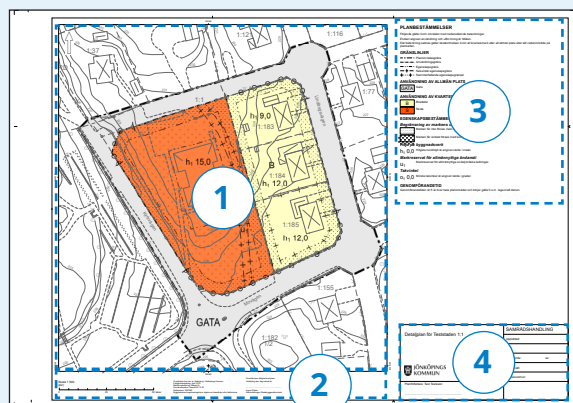


Hur läser man en plankarta?

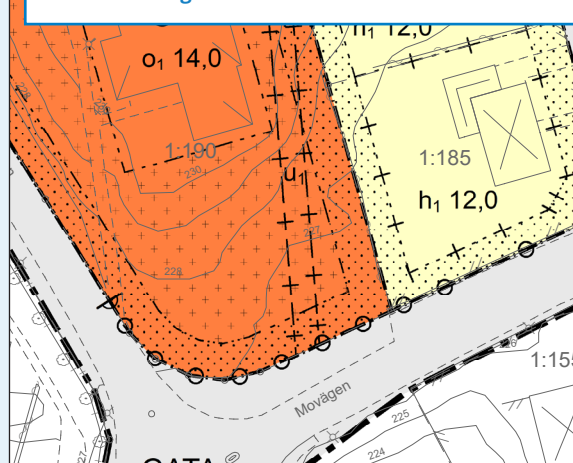
En plankarta består av fyra delar; kartram, kartinformation, teckenförklaring och ärendeinformation.

1. Kartram

Inrymmer tre lager; grundkarta, plangränser och ev. illustrationslinjer. Grundkartan innehåller information om platsens förutsättningar till exempel; vägar, bebyggelse, vegetation, höjdkurvor men även befintliga fastighetsförhållanden. Inom kartramen redovisas även ett antal olika plangränser och planbestämmelser. Grundkartan inklusive teckenförklaring finns som bilaga till detaljplanen.



I detta fiktiva scenario av en ej gällande detaljplan ändras markanvändning av en befintlig fastighet från kontor till skola (S) som i kartan anges som röd yta med bostäder (B) i gult och allmän platsmark GATA i grått.



2. Kartinformation

Uppgifter om grundkartans aktualitet, skalstock, skala och annan motsvarande information som underlättar läsning av plankartan.

3. Teckenförklaring

En lista med de planbestämmelser detaljplanen omfattas av. Bestämmelserna inom kartramen kan utgöras av bokstäver, siffror, symboler, färglagda eller mönstrade ytor.

4. Ärendeinformation

Innehåller uppgifter som diarienummer, planskede, datum för framtagande av handling samt beslutande nämnd och datum för nämndsammanträde.

Planområdesgräns

Detaljplanens områdesavgränsning inom kartramen. Planområdesgräns är även synonymt med planområdet i planhandlingarna.



Överordnar

Användningsgräns

Anger områdesavgränsning för olika användningar inom planområdet. Inom ett användningsområde kan flera användningar kombineras.



Överordnar

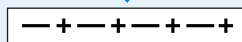
Egenskapsgräns

Anger områdesavgränsning för en eller flera egenskapsbestämmelser. En egenskapsgräns inryms inom ett användningsområde.



Sekundär egenskapsgräns

Kan korsa den vanliga egenskapsgränsen utan inverkan på de bestämmelser som egenskapsgränsen avgränsar. Kan behövas när ett egenskapsområde skär igenom ett annat för att undvika upprepning av bestämmelser.



I de fall flera gränstyper sammanfaller är det endast den högsta i hierarkin som ritas ut på kartan. Egenskapsgränser och sekundära egenskapsgränser ritas dock ovanpå varandra om de sammanfaller. Se figur till höger.



Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i form av småhusbebyggelse. I den östra delen av planområdet är syftet också till att anpassa den nya bebyggelsen till terrängen och omgivande skog- och jordbruksmark. I den västra delen är syftet att anpassa ny bebyggelse till befintlig bebyggelse.

Syftet med detaljplanen är också att möjliggöra för en ny gång- och cykelväg utmed Carlforsvägen och koppla samman den östra delen av planområdet med befintligt bostadsområde. Detaljplanen syftar också till att säkerställa bevarandet av naturvärden och rekreativa värden genom att delar av befintlig kvarternära skog planläggs som allmän platsmark.

Ärendeinformation

Jönköpings kommun
Detaljplan för Jöransberg 1:30 m.fl.
Stbn/2019:252
Stbn 2020-01-16 §50 (planbesked)

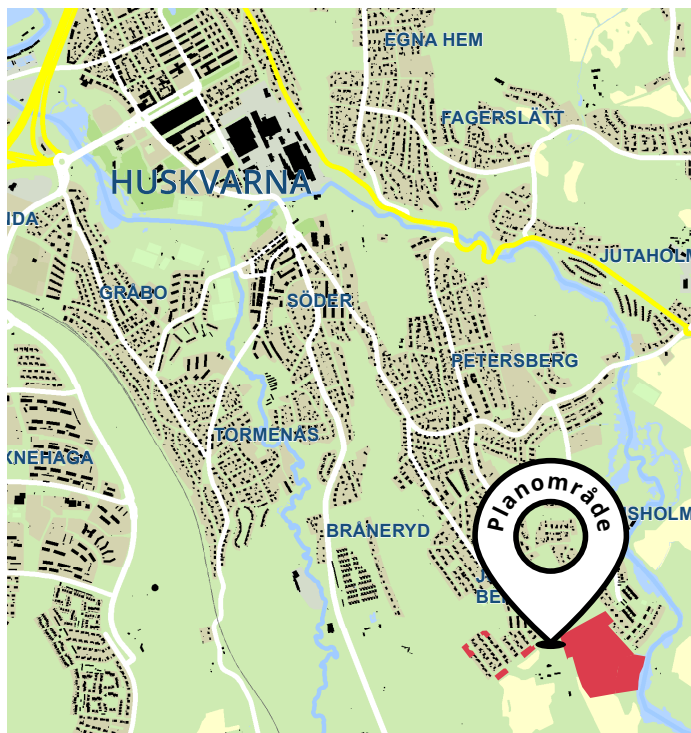
I denna detaljplan används utökat förfarande, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare

Planområdet är cirka 10,5 hektar stort och är lokaliserat inom stadsdelen Jöransberg i södra Huskvarna.

Fastigheterna som helt eller delvis ingår i planområdet ägs av Jönköpings kommun, Huskvarna markutveckling AB och Carlfors bruk, E Björklund o CO, kommanditbolag.



Figur 1

Kartan visar planområdets läge i förhållande till Huskvarna centrum samt omgivande stadsdelar.



Figur 2

Kartan visar planområdets läge i förhållande till sin omgivning och befintliga fastigheter på ett ortofoto. Planområdet är markerat med röd linje.

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för centrala tätorten

Översiktsplanen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras men är inte bindande.

Utvecklingsinriktningen för bebyggelse inom centralorten är att hushålla med resurserna och undvika att ta mark som är viktig för rekreation eller används för jordbruk i anspråk. Tätortsbefolkningen ska ha förutsättningarna att ha gång- och cykelavstånd eller kortare kollektivtrafikresor till arbete, skola, service och fritidsaktiviteter för att uppnå ett hållbart resande. Målsättningen är att alla boende i tätorterna ska ha tillgång till ett stadsdelscentrum med skola, förskola och mataffär. Ny bebyggelse bör placeras inom 1000 meter ifrån stadsdelscentrumet. Inom det egna närområdet är det också viktigt att det finns lekområden och grönområden.



Figur 3

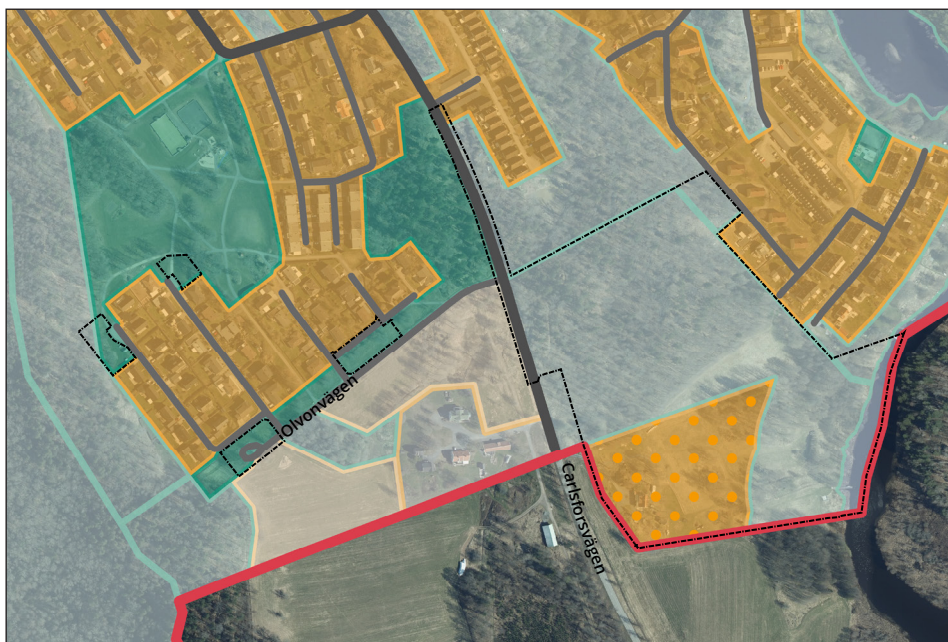
Kartan visar ett utsnitt ur översiktsplanens utvecklingsriktning kombinerat med föreslagen planområdesgräns i svart.

Teckenförklaring

- Planområdesgräns
- Stadsdelscentrum
- Centralort
- Viktigt samband för natur och friluftsliv
- Sammanhängande område för natur och friluftsliv

För att hushålla med resurser, uppnå närhet och skapa förutsättningar för ett stort serviceutbud bör ny bebyggelse i första hand ske genom att förtäta och omvandla inom befintlig bebyggelsestruktur. Samtidigt bör förtätning inte ske på bekostnad av tillräcklig grönska och friytor i våra stadsmiljöer. Det är viktigt att staden erbjuder goda livsmiljöer och grönområden i staden som kan bidra med ekosystemtjänster.

Markanvändningen för planområdet enligt översiktsplanen är sammanhängande bostadsbebyggelse, natur och friluftsliv samt grönområde och park. Sammanhängande bostadsbebyggelse är stadsdelsområden som huvudsakligen består av bostadsbebyggelse, men även en eller ett fåtal servicefunktioner kan förekomma. Natur och friluftsliv omfattar större sammanhängande områden där värden för friluftsliv, natur- och kulturmiljö, biologisk mångfald och ekosystemtjänster är prioriterade och förvaltas med hänsyn till friluftslivet. Grönområden och park omfattar större parker, grönområden eller anlagda områden för fritidsaktiviteter i eller i nära anslutning till tätorter.



Figur 4

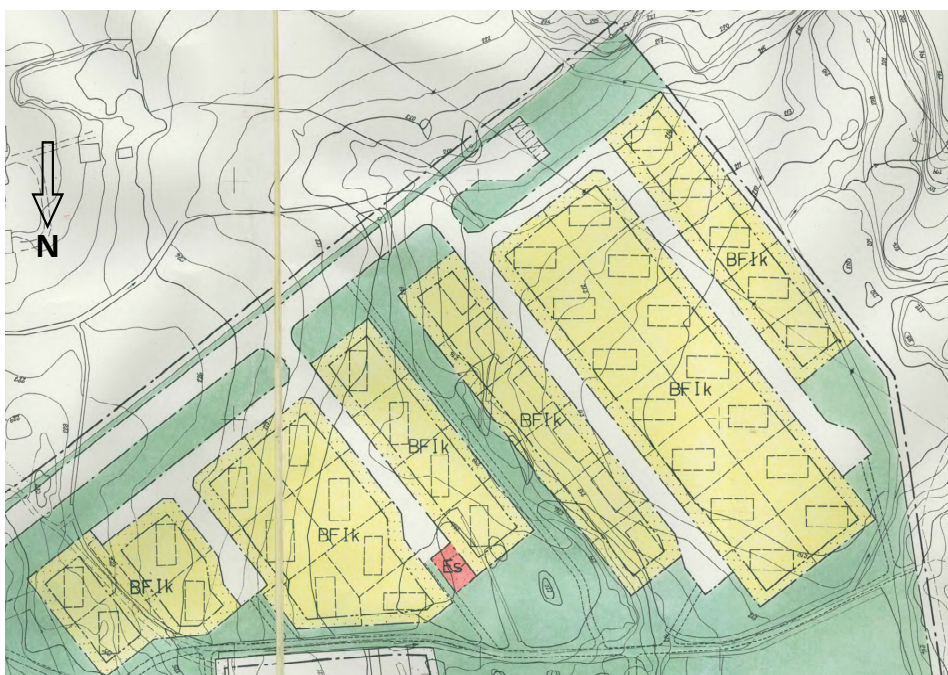
Kartan visar ett utsnitt ur översiktsplanens mark och vattenanvändning kombinerat med föreslagen planområdesgräns

Teckenförklaring

- Planområdesgräns
- Gräns för översiktsplan för centrala tätorten
- Pågående användning**
 - Sammanhängande bostadsbebyggelse
 - Grönområde och park
 - Natur och friluftsliv
 - Jordbruk
- Ändrad användning**
 - Sammanhängande bostadsbebyggelse

Gällande detaljplan

Delar av planområdet (väster om Carlsforsvägen) omfattas av gällande detaljplan, *Förslag till ändring av byggnadsplan för del av Jöransbergsområdet i Huskvarna* med aktbeteckning 06-HAK-709. Detaljplanen är från år 1969 och medger användningarna; vägmark och park eller plantering för de delar som ingår i planförslaget. Kringliggande bebyggelse som tillåts är friliggande enbostadshus i en våning och inredd undervåning. Tillåten byggnadshöjd är 5,6 meter och totalt får enbostadshusen uppföras i 150 kvadratmeter. Utöver det får 40 kvm komplementbyggnader uppföras.



Figur 5

Bilden visar ett utsnitt ur gällande detaljplan *Förslag till ändring av byggnadsplan för del av Jöransbergsområdet i Huskvarna* med akt 06-HAK-709

Arkitekturstrategi

Arkitekturstrategin ska höja den arkitektoniska kvalitén i kommunen och vara ett kunskapsunderlag och dialogverktyg i bygg- och fastighetsutvecklingsprocesser. Med arkitekturstrategin ställer kommunen krav på att alla projekt som påverkar vår fysiska miljö ska kunna svara på tre frågor:

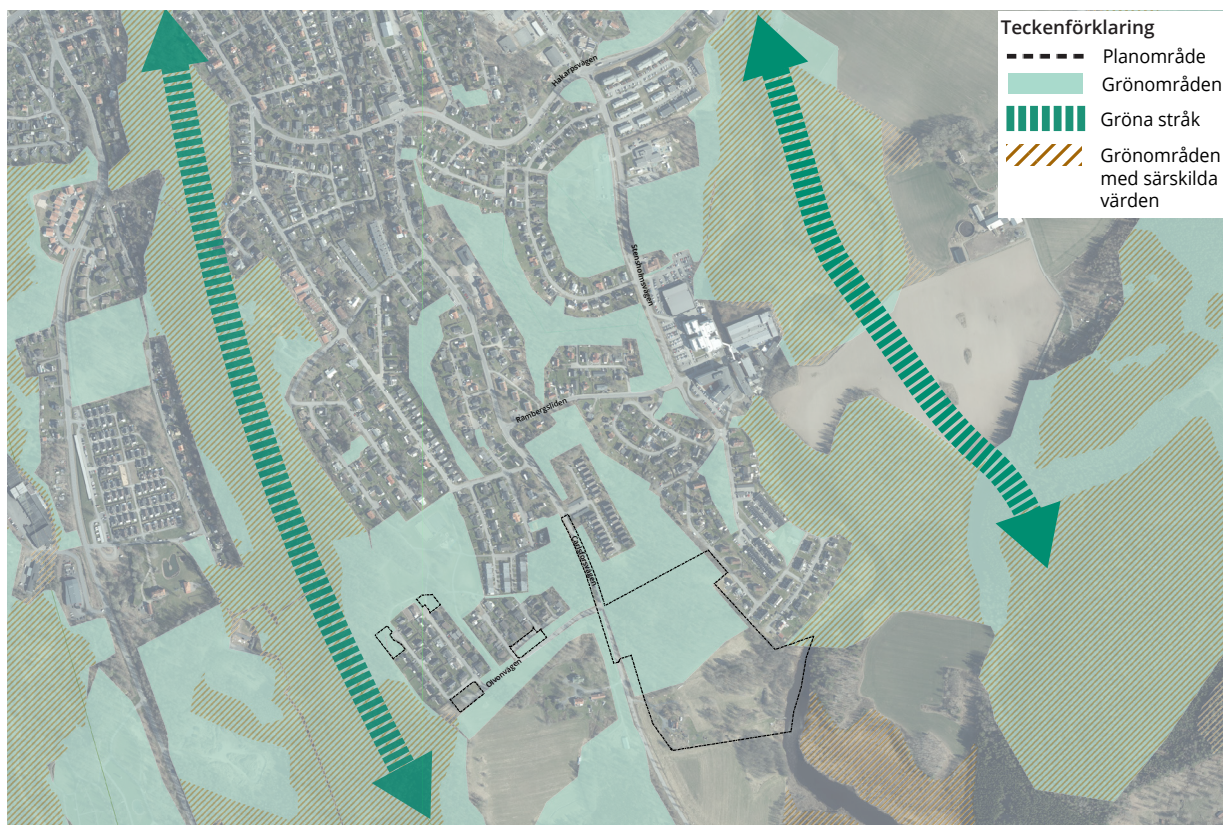
- Vad är den arkitektoniska idén/stadsbyggnadsidén?
- Hur samspelar projektet med sin omgivning?
- Hur bidrar projektet till sin omgivning?

Under rubriken Platsanalys beskrivs platsens koppling till de kvaliteter som eftersträvas i Arkitekturstrategin.

Grönstrukturplan

Grönstrukturplanen ska på en övergripande nivå peka ut åtgärder och strategiska val för vidareutvecklingen av tätorternas gröna och blå strukturer och vara ett stöd i den fysiska planeringen. Flera grönområden ingår delvis i planområdet. Grönområdena är större än de delar som omfattas av planområdet. I väster är grönområdet över 4 hektar stort och cirka 0,4 hektar ingår i planområdet. Grönområdet i den västra delen är också sammanhängande med det gröna stråket mellan Bråneryd och Jöransberg som sträcker sig in mot centrala Huskvarna. Det innebär att det sammanhängande grönområdet är ännu större. I öster är grönområdet över 8 hektar stort och cirka 4,5 hektar ingår i planområdet.

Figur 6 Bilden visar ett utsnitt ur Grönstrukturplanen med planområdet markerat i svart



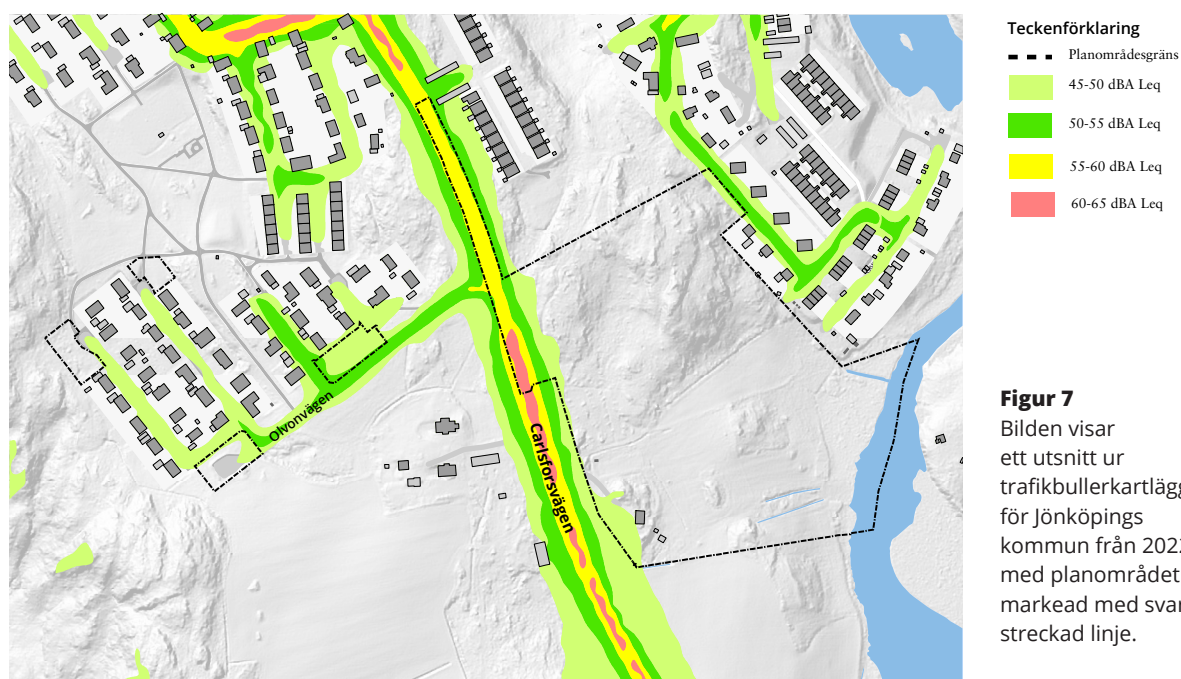
Hälsa och säkerhet

Risk för ras- och skred

Delar av planområdet är utpekade som aktsamhetsområde för skredrisk i finkorninga jordarter. En översiktlig geoteknisk utredning har tagits fram i detaljplanen, se avsnitt *Utredningar och dispenser*.

Trafikbuller

Bullernivåerna inom planområdet överskrider inte riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader, enligt kommunens bullerkartläggning från 2022. Ingen vidare utredning bedöms behövas.



Figur 7
Bilden visar ett utsnitt ur trafikbullerkartläggning för Jönköpings kommun från 2022 med planområdet markerat med svart streckad linje.

Farligt gods

Carlforsvägen är inte en rekommenderad led för farligt gods men farligt gods och farligt avfall transporteras till och från Carlfors bruk AB förbi planområdet söder ut. En bedömning av olycksrisken har gjorts i samband med detaljplanen, se avsnitt *Utredningar och dispenser*.

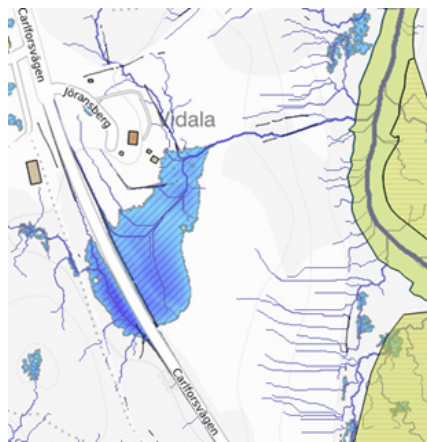
Risk för översvämning

Västra delen av planområdet ligger består idag av "lucktomter" i ett redan planlagt bostadsområde och lågpunkter behöver hanteras i kommande projektering av området och de nya tomterna. Skyfallsväg behöver skapas så inte befintliga eller nya tomter skadas vid skyfall.



Figur 8
Utdrag ur Scalgo Live och visar dagens situation vid ett 100 års regn med klimatfaktor 1,4 för västra delen av planområdet.

Östra delen av planområdet består idag av jordbruksmark och en skyfallsväg går rakt genom området. Vid en exploatering kommer markens höjder att förändras och denna skyfallsväg kommer att ändras. Marken höjs så skyfallsvatten kommer att ledas runt planområdet istället för rakt genom, se nuvarande skyfallsväg i figur 9



Figur 9
Utdrag ur Scalgo Live och visar dagens situation vid ett 100 års regn med klimatfaktor 1,4 för östra delen av planområdet.

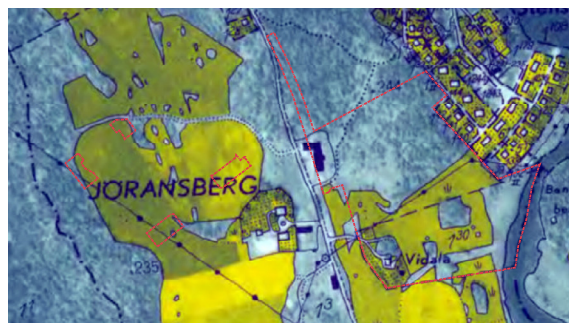
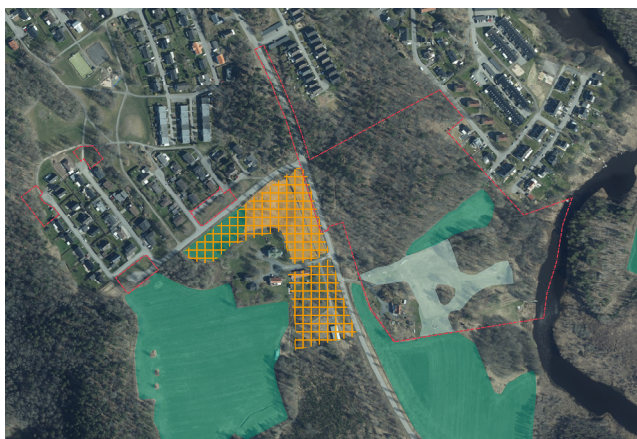
Mark och vegetation

Planområdets västra del består i dag av parkmark och gatumark. Planområdets östra del består i dag av jordbruksmark, skogsmark och en privatbostad. Marken inom planområdet är kuperad. Planområdet östra del har ett höjdläge på mellan cirka +242 och +209 meter över havet. Planområdet västra del har ett höjdläge på mellan cirka +228 och +210 meter över havet.

Jordbruksmark

Jordbruksmark är av nationell betydelse och det finns därav ett allmänt intresse av att bevara jordbruksmark. Brukningsvärd jordbruksmark är mark som utifrån läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar lämpar sig för jordbruksproduktion.

I planområdet finns cirka 0,5 hektar jordbruksmark som enligt Jordbruksverkets jordbruksblock från 2023 består av åkermark. Den brukade marken har tidigare varit större vilket går att utläsa enligt Jordbruksverkets jordbruksblock från 2008 då var cirka 1,8 hektar av planområdet åkermark. I den ekonomiska kartan från 1954 går det att utläsa att den berörda åkermarken historiskt varit sammanbunden med större områden i nordöst som idag är bebyggda med bostäder.



Teckenförklaring

- Planområde
- Åkermark (2023)
- Bete (2023)
- Åkermark (2008)
- Betesmark enligt fastighetsägaren

Figur 10 och 11

Bilden till vänster visar jordbruksmark inom planområdet och bilden till höger visar ett utsnitt ur den ekonomiska kartan från 1954.

I avsnittet Utredningar och dispenser och rubriken Ianspråktagande av jordbruksmark motiveras av vilka skäl berörd jordbruksmark bedöms lämplig att bebygga.

Djurhållning

Jöransbergs gård har djurhållning i form av nötkreatur och får samt betesmark i anslutning till planområdet. I nuläget finns cirka 45-50 kor och cirka 10 får. Djurhållning medför påverkan på omgivningen och kan medföra olägenhet och störningar i form av lukt, flugbildning, dammning och ljud. Olägenheter ska undvikas eller förebyggas i största möjliga utsträckning i samband med planläggning.

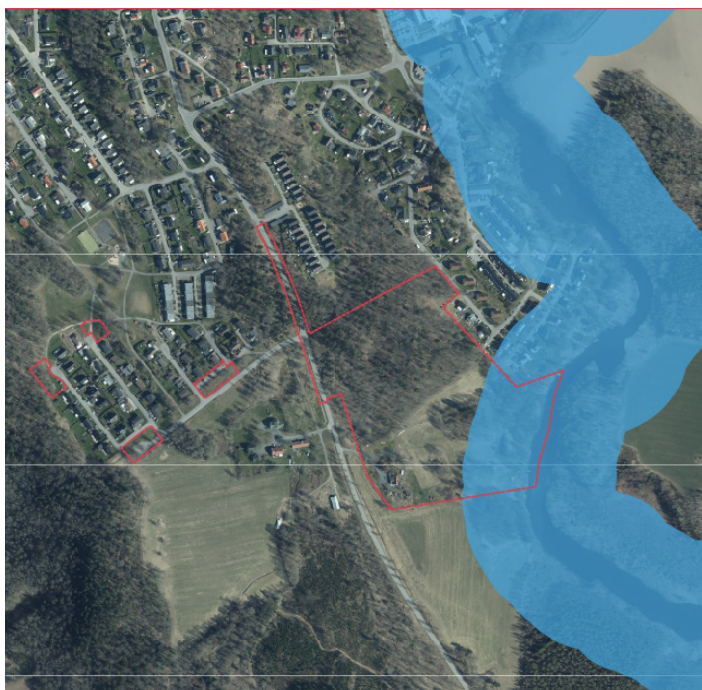
Olägenheter och eventuella skyddsavstånd till djurhållning ska bedömas utifrån verksamhetens art, omfattning och de lokala förhållandena på platsen, för bedömning se avsnitt *Utredningar och dispenser*.

Strandskydd

Delar av planområdet ligger inom strandskyddat område. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Figur 12

Bilden visar strandskyddets utbredning inom planområdet. Strandskyddet motsvarar blå yta och planområdet är markerad med röd linje.



Skogsmark

I planområdet finns cirka 5 hektar skogsmark. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Skogsmarken består framförallt av blandade lövträd med inslag av tall och är kuperad. Skogsmarken är mestadels klassad som produktiv skogsmark med mindre delar impediment (mark med låg förmåga att producera virke) troligtvis på grund av ytligt berg och tunt jordlager.



Figur 13

Bilden visar skogsmark inom planområdet. Planområdet är markerat med röd linje. Skogsmark är markerad med vit streckad linje.

Natur och parkmark

Grönyttorna i västra delen av planområdet utmed och mellan bostadsbebyggelsen vid Olvonvägen, Benvedsvägen och Brakvedsvägen är ängsmark och blandskog. Området ingår i en ängs- och hagmarksinventering från 2023 gjord av Ekologa och Fennicusnatur på uppdrag av Jönköpings kommun. Inventeringen bedömer hur goda möjligheter som finns att bibehålla, skapa eller återskapa höga värden för flora och fauna. De inventerade områden som ingår i planområdet har inga höga värden idag. En del områden skulle kunna få värden men det skulle kräva arbete under en lång tid.

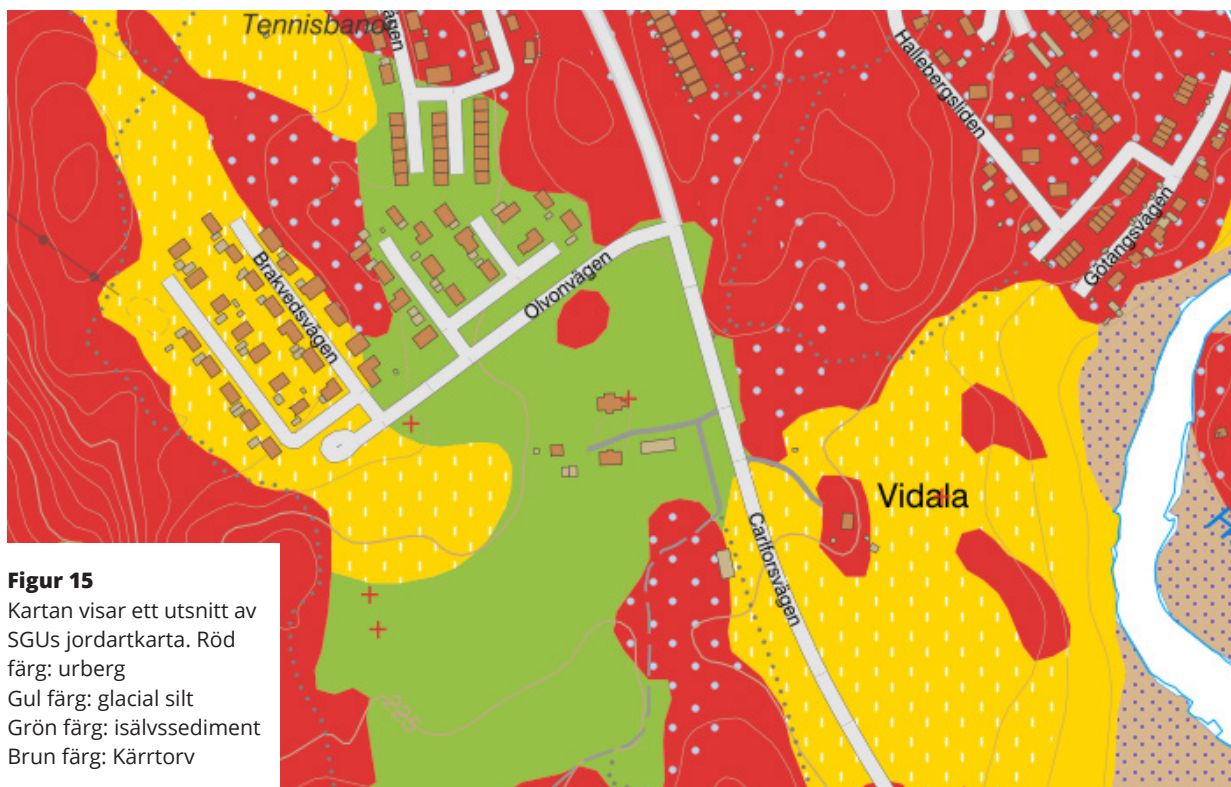


Figur 14

Bilden visar Naturvärdesklassningar ur ängs- och hagmarksinventeringen. Rapporten är framtagen på uppdrag av Jönköpings kommun av FennicusNatur och Ekologa.

Geotekniska förhållanden

Området består enligt jordartskartan av isälvsediment, glacial silt och urberg. Under planarbetet har en översiktlig geoteknisk utredning tagits fram, se avsnitt *Utredningar och dispenser*.



Dagvatten

Dagvatten är tillfälligt förekommande vatten som avrinner markytan vid regn och snösmältning. Generellt är ytvavrinningens flöde och föroreningshalt kopplad till markanvändningen i ett område. Främst är det dagvatten från industriområden, vägar och parkeringsytor som innehåller föroreningar. I denna detaljplan ändras förutsättningarna för både flöde och föroreningsinnehåll då befintliga ytor främst består av åkermark, skogsmark och grönytor. I och med att detaljplanen genomförs kommer marken bebyggas med bostäder och den infrastruktur som krävs för denna typ av bebyggelse.

Planområdet är lokaliserat i utkanten av södra delen av Huskvarna och har i den västra delen av planområdet främst befintlig bebyggelse i närområdet och den östra delen av planområdet är det främst åkermark i närområdet. Inom planområdet finns instängda område samt befintliga skyfallsvägar, vilket är viktigt att ta hänsyn till i fortsatta arbetet med detaljplanen. Höjdsättningen inom planområdet behöver hanteras så att skyfallsvatten leds ut från planområdet och inga befintliga eller nya byggnader skadas.

Infiltrationen inom planområdet anses låg då jordarterna domineras av lera, silt och morän men även berg i dagen vilket alla har dålig genomsläpplighet för vatten. Planområdet kommer att kunna koppla dagvattenhanteringen till kommunala ledningar och kapacitet finns för detta tillkommande vatten vid normala flöden, då planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

Bebyggelse

Västra delen

I anslutning till västra delen av planområdet består bebyggelsen till största delen av enbostadshus byggda under 1970-talet. Bebyggelsen är varierad och det finns både enplanshus, suterränghus samt en och en halv planshus. Bebyggelse har olika takvinklar och taktyperna varierar mellan sadeltak, pulpettak och valmattak. Takvinkel på befintliga hus varierar mellan cirka grader till 45 grader. Fasadmaterial består främst av tegel kombinerat med trä.

Östra delen

I östra delen av planområdet finns ett befintligt enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Huvudbyggnaden är byggd år 1945.

I anslutning till Carlforsvägen och planområdet ligger Jöransbergs gård med flera huvudbyggnader och tillhörande komplementbyggnader. Öster om planområdet finns mindre flerbostadshus och småhusbebyggelse från slutet av 1940-talet och början av 1950-talet.

Figur 16

Bilden visar delar av befintlig bebyggelse i anslutning till västra delen av planområdet.



Figur 17

Bilden visar delar av befintlig bebyggelse inom och i anslutning till östra delen av planområdet.



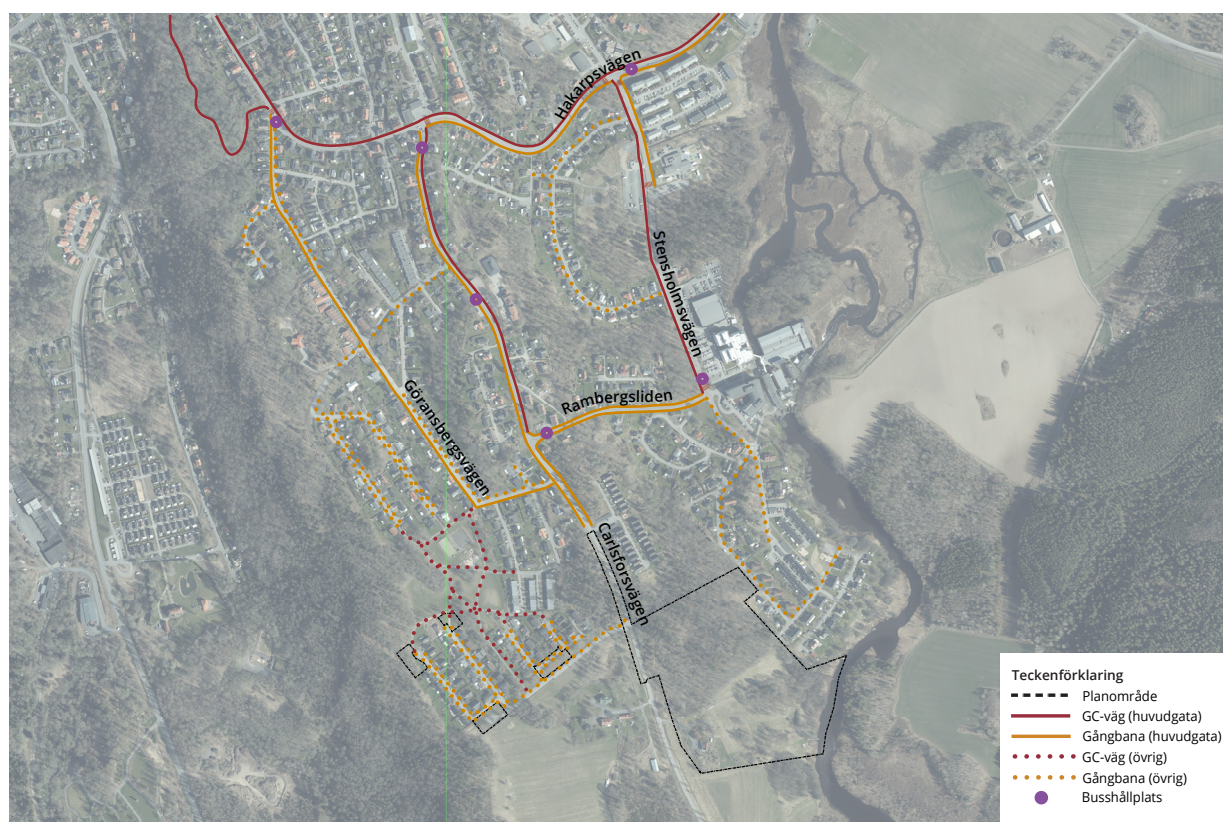
Infrastruktur

Gång - och cykel

Förutsättningarna för gång- och cykeltrafik är varierande i närområdet. Utmed huvudstråken Hakarpsvägen och Stensholmsvägen finns gång- och cykelbanor som bidrar till att koppla samman Jöransberg med kringliggande stadsdelar. Utmed huvudstråket Göransbergsvägen finns enbart gångbanor. Utmed Carlforsvägen finns en gång- och cykelväg fram till Rambergsliden. Mellan Rambergsliden och planområdet saknas gång- och cykelväg utmed Carlsfrosvägen. I övriga närområdet sker stor del av cykeltrafiken i blandat med motortrafik på gatorna. Delar av lokalgatorna har gångbanor i form av trottoarer men det finns även lokalgator med blandtrafik där gående nyttjar samma utrymme som cyklister och motorfordon.

Figur 18

Kartan visar planområdets anslutningar till befintliga gång- och cykelvägar, gångbanor samt busshållplatser



Kollektivtrafik

De närmsta busshållplatserna från planområdet ligger vid Rambergsliden och Stensholmsvägen mellan ca 600 och 1 000 meter från planområdet. Busshållplatserna trafikeras av en snabbuss till Huskvarna/Jönköping samt en stadstrafikbuss till Huskvarna. Busslinjerna har som mest en turtäthet på 20 minuter.

Motortrafik

Planområdets östra del nås genom Carlforsvägen. Planområdets västra del nås via Carlforsvägen, Olvonvägen, Benvedsvägen och Brakvedsvägen.

Offentlig och kommersiell service

I närområdet finns kommersiell service i form av en livsmedelsbutik men även offentlig service i form av förskolor och skolor. Även en privat förskola finns i närområdet. Närhet till arbetsplatser är begränsat men i närområdet finns SAAB Training AB samt Carlsfors bruk AB.

Figur 19 Kartan visar planområdet och offentlig och kommersiell service i närområdet.



Social hållbarhet

Folkhälsa

En sund, trygg och trivsam boendemiljö är ett grundläggande behov för folkhälsan (Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare). I anslutning till planområdet finns flera kvartersnära grönområden, lekplatser och frisbeegolfbana bland annat. Dessa platser kan nyttjas för såväl rekreation, lek och rörelse vilket är viktigt för folkhälsan.

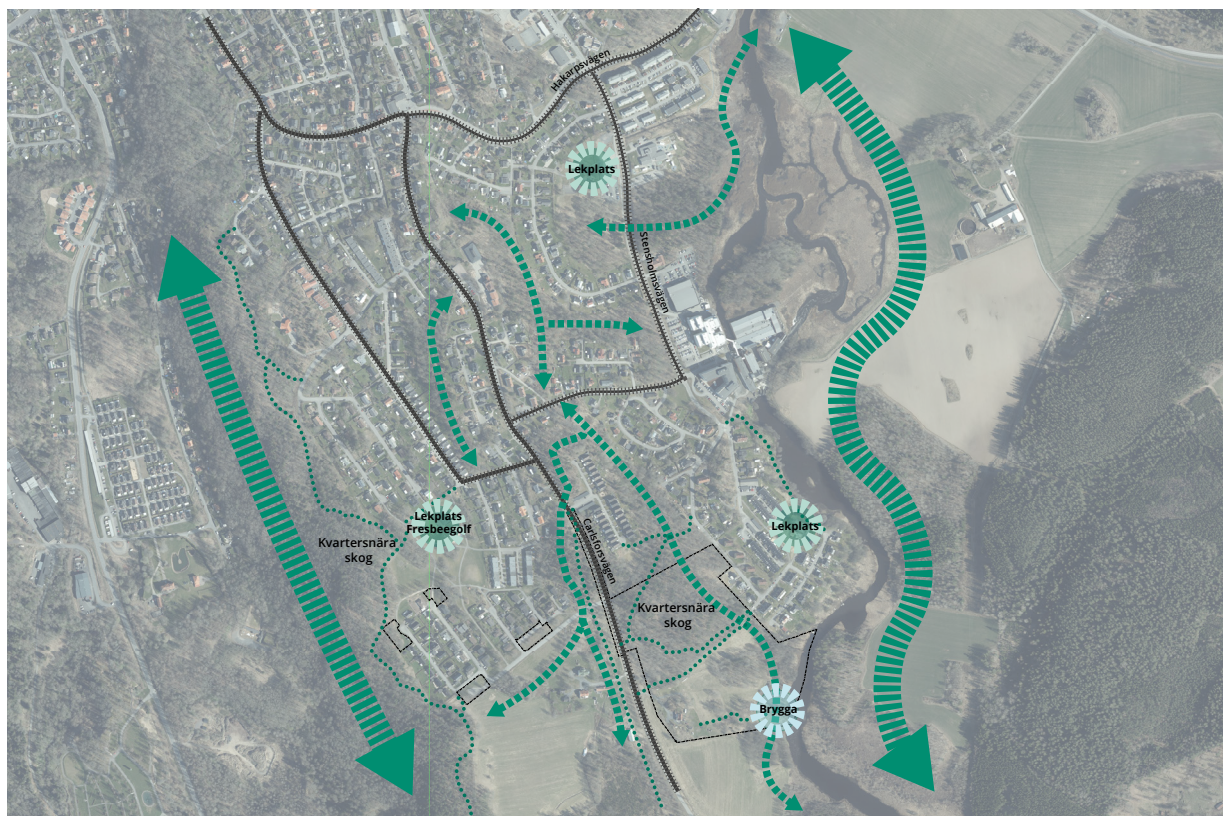
Barnperspektiv

Barn som har tillgång till varierade grönområden har bättre möjligheter till lek och fysisk aktivitet, vilket får positiva effekter för hjärnans utveckling som inlärning och motoriska färdigheter. Barn lär sig samspel i bland annat lek (Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare). Genom möjlighet till lek på egen tomt, lekparker i närområdet och i angränsande grönområden finns det goda förutsättningar för barns utveckling genom lek.

Tillgänglighet för gång- och cykel och säkra skolvägar är viktiga för barns rörelsefrihet och folkhälsa (Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare). Tillgänglighet till gång- och cykelvägar är begränsad i planområdets östra del eftersom gång- och cykelnätet inte sträcker sig dit idag.

Figur 20

Kartan visar planområdet och gröna områden i dess närhet samt lekplatser och andra målpunkter som främjar fysisk aktivitet och rekreation



Platsanalys

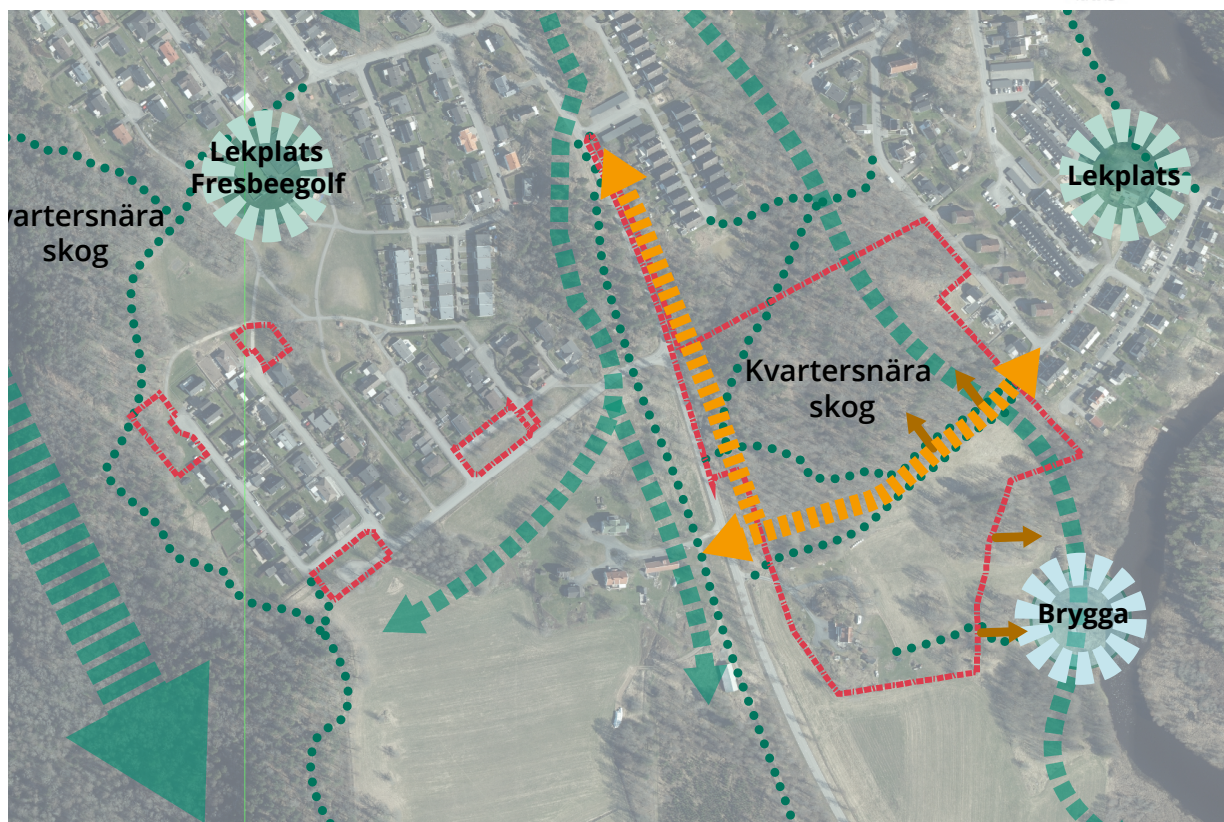
I planområdets närhet finns målpunkter i form av lekplatser, kvartersnära skog samt en befintlig brygga. Målpunkterna och närmiljön erbjuder framförallt möjlighet till lek, promenader eller annan fysisk aktivitet samt rekreation. Det finns också flera rörelsestråk i form av stigar både inom planområdet och i den kvartersnära skogen som har rekreativa funktioner.

Vid utveckling av platsen är det viktigt att ta tillvara och fortsatt tillgängliggöra naturen och dessa värden för såväl de befintliga boende som de framtida boende i området.

I den befintliga strukturen saknas också trygga rörelsestråk längs med Carlforsvägen vilket kan förbättras i samband med utveckling av det nya bostadsområdet. Genom att bygga en ny gång- och cykelväg utmed Carlforsvägen kan brister i rörelsestråket åtgärdas. I samband med utveckling av området är det också viktigt att koppla samman området med det befintliga området öster ut.

Figur 21

Kartan visar planområdet och kvaliteter och målpunkter i närområdet samt viktiga kopplingar även vid utveckling av planområdet.

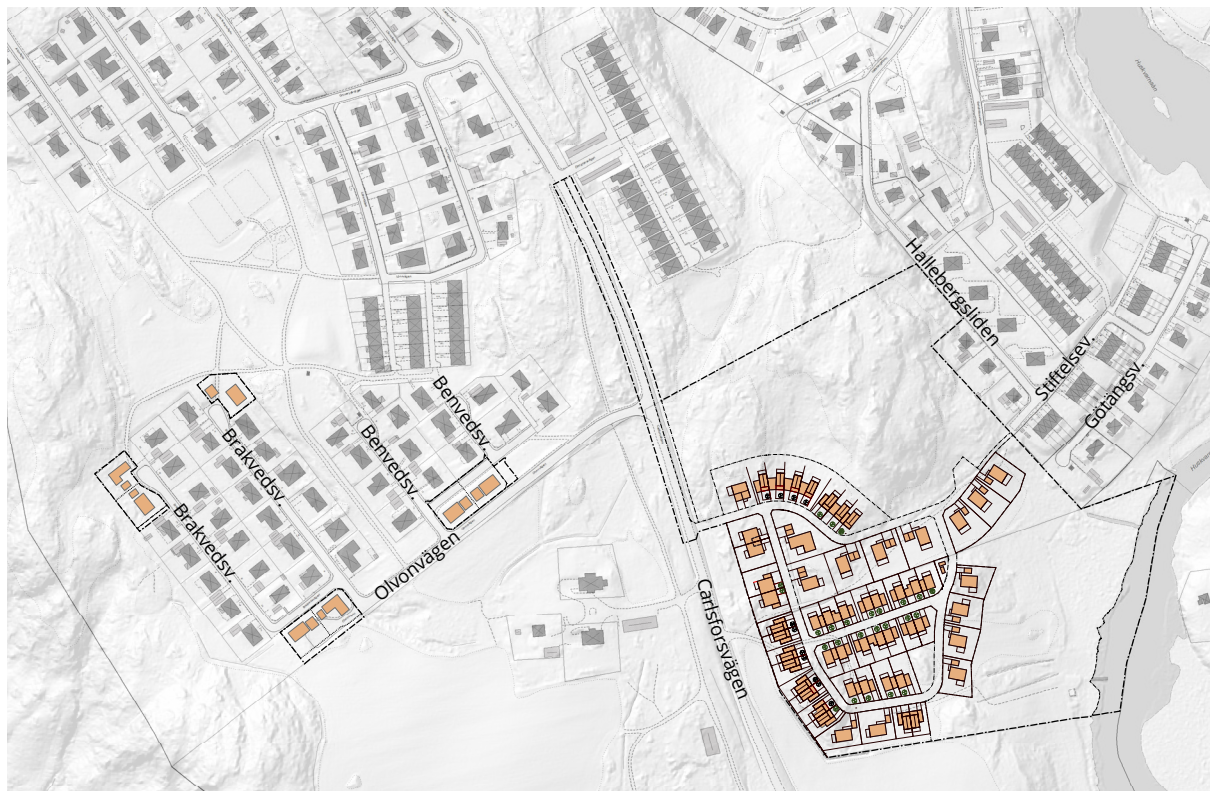


Planförslag

I planförslaget redovisas ny föreslagen markanvändning som möjliggör småhus med tillkommande infrastruktur så som gator, gång- och cykelvägar samt nätstationer. Illustrationsplanen visar också ett av flera möjligt sätt att bebygga planområdet utifrån vad plankartan möjliggör.

Figur 22

Kartan visar en illustrationsplan över planområdet. Illustrationsplanens östra del är baserad på underlag från BSV Arkitekter och Ingenjörer AB



Arkitektonisk idé

Planförslagets östra del utvidgar Huskvarna tätort och förflyttar gränsen mellan stad och landsbygd söder ut. Den arkitektoniska idén baseras på småhusbebyggelse i övergången mellan stad och landsbygd.

Planförslagets västra del innebär en förtätning inom befintlig infrastruktur baserad på principerna och skalan i befintlig struktur.

Samspel

Nya bostäder i den östra delen ska samspela med landskapet genom terränganpassning av tomter och byggnader till exempel genom suterränghus. Ambitionen är också att de nya husen ska samspela med landskapet genom enkla husformer inspirerade av lantbrukets byggnader genom till exempel sadeltak. Färgsättning av ny bebyggelse bör ta sin utgångspunkt i landskapets naturliga dova, jordiga och gröna nyanser. Höstens gyllene färger kan även inspirera till lämpliga fasadkulörer.

Nya bostäder i planområdets västra del samspelar med sin omgivning genom

att ta upp former så som takvinklar m.m. från redan befintliga bostäder. Nya bostäder samspelar även med landskapet genom terränganpassning av tomter genom suterränghus.

Bidrag

Planförslaget bidrar till omgivningen genom att möjliggöra för ett bättre gång- och cykelvägnät. Planförslaget möjliggör en ny gång- och cykelväg utmed Carlforsvägen och ett bättre sammanlänkat gång- och cykelvägnät öster ut.

Allmän platsmark

Gata

De nya gatorna inom östra delen av området är 7 meter breda och utformas för blandtrafik. Det innebär att samtliga trafikslag samsas i gaturummet utan uppdelningar genom t.ex. trottoar.

In- och utfarter till enskilda bostadsfastigheter bör där det är möjligt placeras 10 meter från korsningar för att minimera risker för olyckor och säkerställa god sikt.

De gator som får en förändrade sträckningar i det västra delen av området föreslås anpassas till befintliga gators utformning och bredd. Det innebär att de får en bredd på cirka 8,5-9 meter och utformas med gångbana på båda sidor körbanan.

Gång- och cykelväg

Nya gång- och cykelvägar föreslås ut med Carlforsvägen samt för att binda ihop det nya småhusområdet i den östra delen med Stiftelsevägen.

Natur

Den kvartersnära skogen i norr och området ner mot Huskvarnaån planläggs som allmän platsmark natur. Att området planläggs som natur innebär inga förändring för de som använder skogen eller området för rekreation, lek m.m. Kommunen kommer ta över ägandet av marken och därigenom också ta över drift och skötsel för området.

Syftet med att planlägga naturmark är dels att spara och säkerställa delar av de naturvärden som finns inom planområdet samt för att hantera dagvatten och integrerar grönska i den nya bebyggelsestrukturen. Genom att naturmark finns i direkt anslutning till gatumark på flera platser kan naturen också tillgängliggöras på ett enklare sätt för såväl de närboende som för allmänheten.

I den västra delen planläggs två området som naturmark i syfte att möjliggöra diken för att hantera höga vattenflöden.

Kvartersmark

Bostäder

Detaljplanen möjliggör för småhusbebyggelse i form av parhus, kedjehus samt friliggande villor. Planförslaget möjliggör för cirka 62 bostäder.

Östra delen

I den östra delen möjliggörs cirka 55 bostäder enligt illustrationsplanen. Om fördelningen mellan friliggande villor och par- och kedjehus förändras kan det bli såväl färre som fler bostäder.

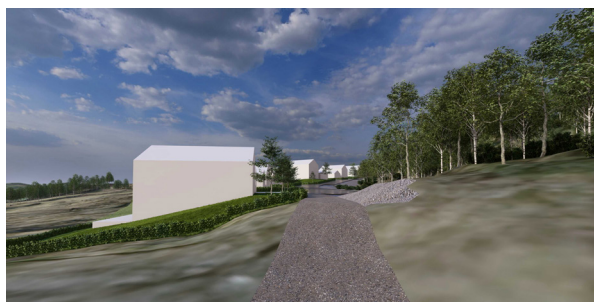
Till bostäder ska det finnas friytor som möjliggör för lek och utevistelse. För att möjliggöra goda boendemiljöer som ger utrymme för såväl lek, utevistelse och grönska i de nya bostadsområdet finns bestämmelser som reglerar minsta fastighetsstorlek samt exploateringsgrad.

De topografiska förutsättningarna inom området är varierande och såväl fastigheter som byggnader behöver terränganpassas och utformas med anpassning till platsen. Möjligheten till tomter med stora planaytor är begränsad inom vissa delar av området. Ambitionen är att hantera nivåskillnaderna genom suterränghus samt att minimera höga stödmurar och istället arbeta med slänter och terrasseringar. Anpassning till terrängen kommer i det fortsatta planarbetet studeras vidare.



Figur 23

Gatuvy från Carlsforsvägen



Figur 24

Gatuvy från ny gång- och cykelväg vid Stiftelsevägen



Figur 25

Flygvy över område fr. sydväst

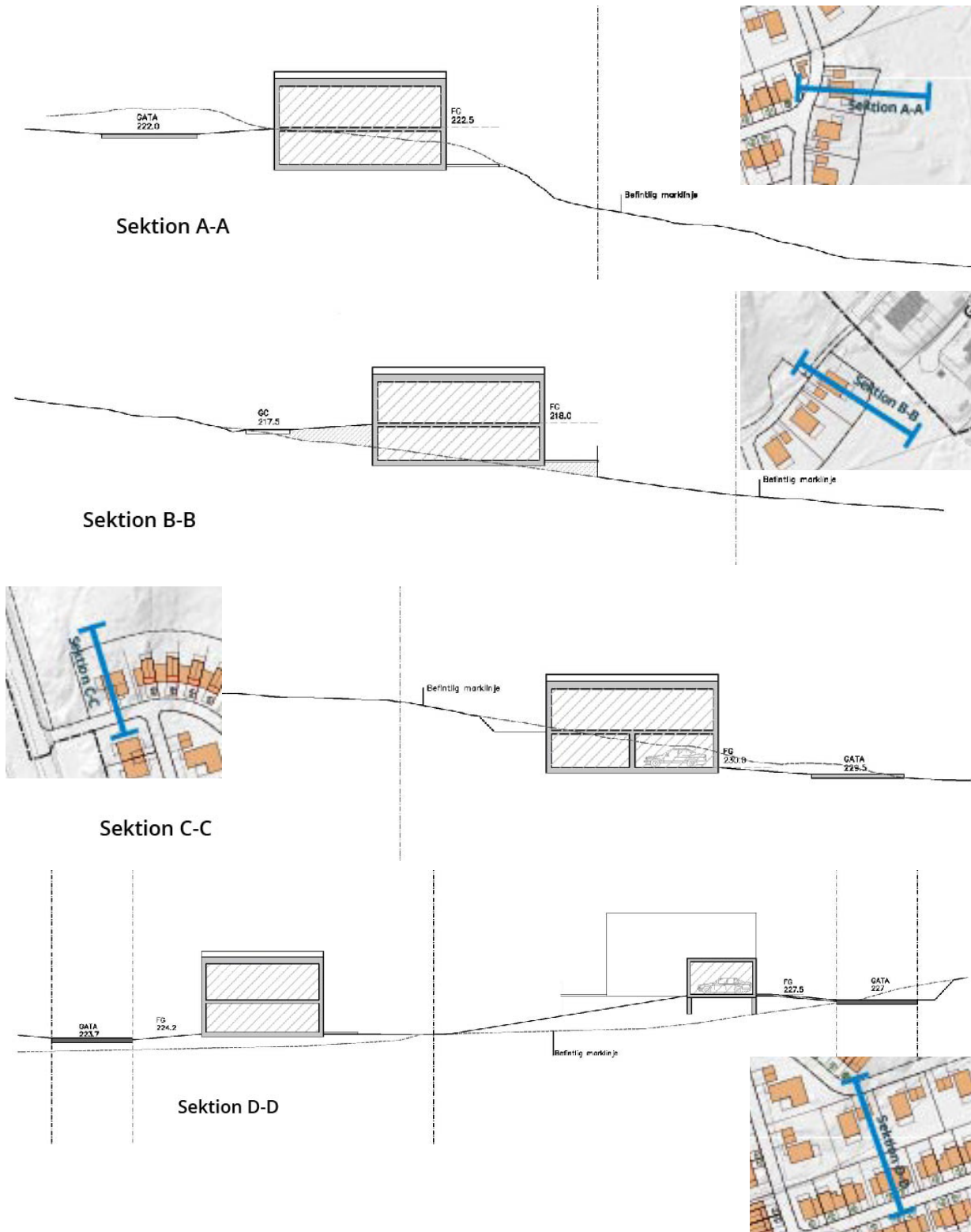


Figur 26

Flygvy över område fr. sydväst

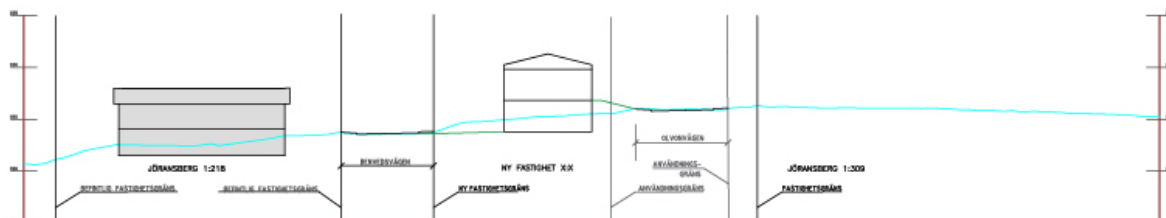
Figur 27-30

Illustration som visar en möjlig hantering av höjder inom planområdets östra del. Sektionerna är framtagna av BSV arkitekter och ingenjörer AB.

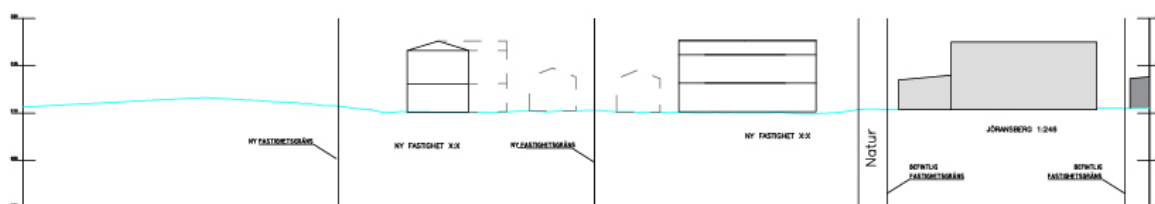


Västra delen

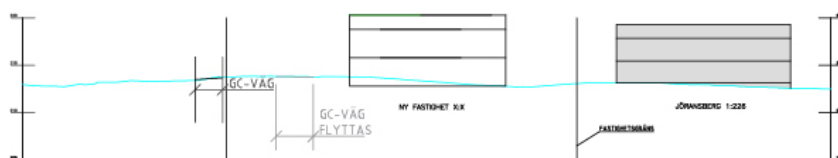
I den västra delen möjliggörs cirka 7 bostäder som tillägg till befintlig struktur. Detaljplanen möjliggör friliggande villor. Inom vissa fastigheter krävs suterräng för att uppnå en god terränganpassning. Nedan illustreras exempel på möjlig bebyggelse enligt planförslaget. I sektionerna illustreras också befintlig marknivå och befintliga hus.



SEKTION G-G



SEKTION I-I

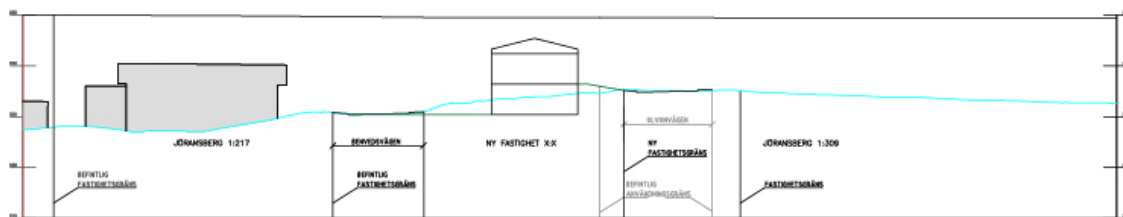


SEKTION J-J

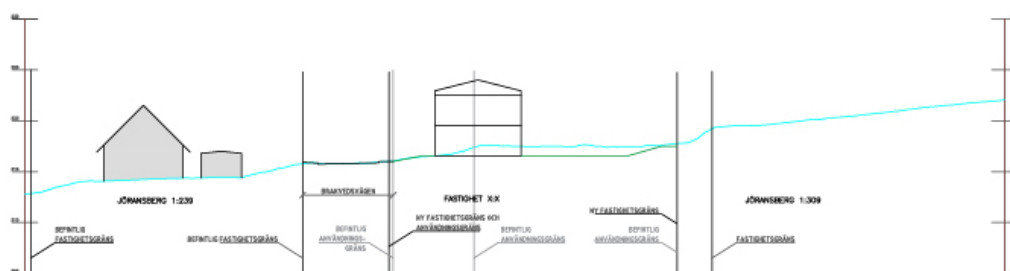


Figur 31-33

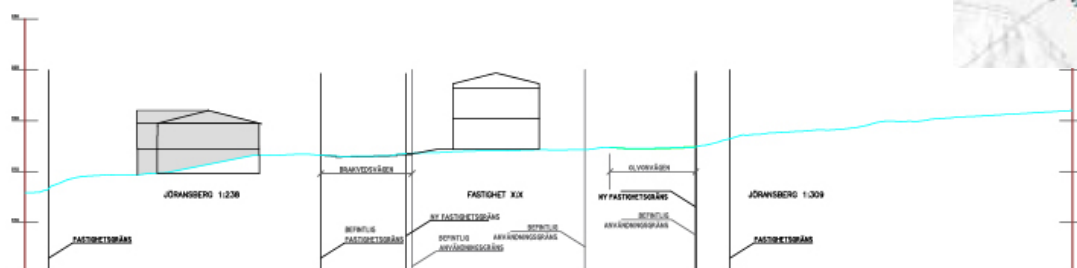
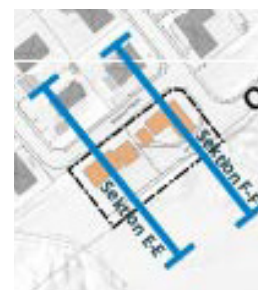
Illustration som visar en möjlig hantering av höjder inom planområdets västra del. Turkos linje visar befintlig marknivå.



SEKTION H-H



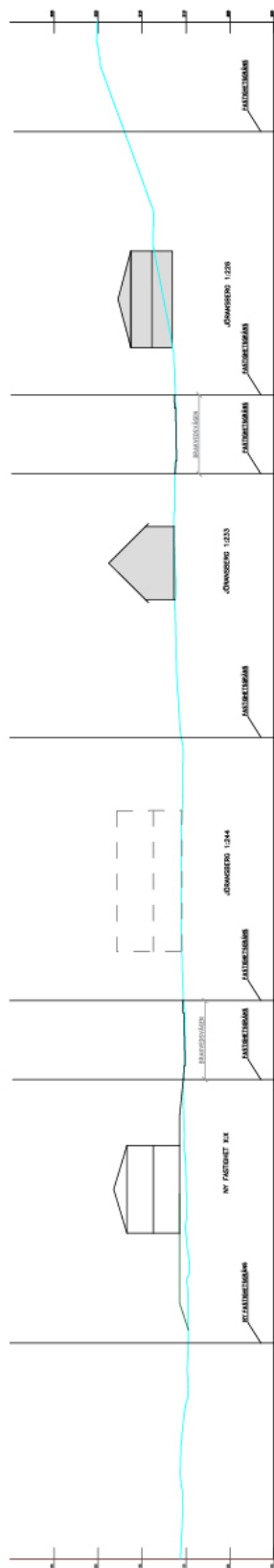
SEKTION E-E



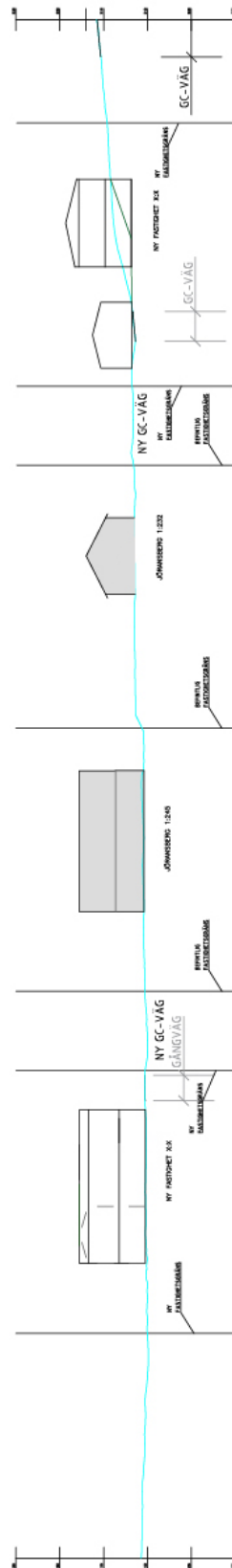
SEKTION F-F

Figur 34-36

Illustration som visar en möjlig hantering av höjder inom planområdets västra del. Turkos linje visar befintlig marknivå.



SEKTION K-K



SEKTION L-L



Figur 37-38
Illustration som visar en möjlig hantering av höjder inom planområdets västra del. Turkos linje visar befintlig marknivå.

Teknisk anläggning

Inom det östra området behövs en ny nätstation för att kunna förse de nya bostäderna med el. Nätstationen placeras i anslutning till gata för att den ska vara lättåtkomlig vid t.ex. service och underhåll. Området är tilltaget så att det ska vara möjligt att placera ytterligare en transformatorstation inom området för att möjliggöra en smidig övergång den dagen den första transformatorstationen är uttjänt.

Skyddsavstånd på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnad säkerställs genom placeringsbestämmelser för angränsande bostadsbebyggelse samt prickmark inom området för tekniska anläggningar.

Verksamhetsområde för vatten- och avlopp

Planområdet i väster ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten detsamma kommer att gälla för det östra delen av planområdet efter exploateringen.

Brandskydd

Insatstid

Planområdet bedöms ligga inom 10-20 minuters insatstid.

Tillgänglighet

För bostadshus och mindre kontor kan räddningstjänsten utgöra alternativ utrymningsväg upp till tredje våningen eller 9 meter med bärbar stege. Marken utanför då måste hållas tillgänglig för uppställning av räddningstjänstens stegar. Angöringsplats för räddningstjänstens fordon får högst vara 50 meter från angreppsväg i enlighet med BFS2011:26 5:721.

Brandvatten

Avståndet mellan brandposter bör understiga 150 meter i enlighet med deloperativhandlingsprogrammet och gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter. Då det är bostäder som planeras och dessa inte överstiger 3 våningar skulle alternativ system för brandvattenförsörjning kunna tillämpas i enlighet med deloperativa handlingsprogrammet för brandsäkerhet och operativa insatser.

Utredningar och dispenser

Geoteknisk utredning

Geotekniska förhållanden

Tyréns och Bygg- och Geokonstruktioner AB (BGK) har genomfört geotekniska utredningar för de två delområde (västra delen och östra delen).

I den västra delen består marken till huvudsak av finsedimenten som i huvudsak består av lerig silt, silt, sandig silt och siltig lera. Djup till berg har inte undersökts. I närheten av området återfinns berg i dagen.

I den östra delen består marken till huvudsak av fyllning och mulljord som underlagras av silt, lera och sand. Berg i dagen finns i och i anslutning till planområdet.

I utredningarnas resultat framkommer att områdena är stabila och att stabilitetsproblem bedöms inte förekomma.

För västra delen bedöms grundläggning kunna ske genom plattgrundläggning efter bortschaktning av fyllning/organisk ytjord. Bergschakt kan bli nödvändigt. För östra delen bedöms grundläggning kunna ske på mark efter bortschaktning av fyllning och ytjord, Bergschakt kan krävas. Inom delar av planområdet kommer byggnation kunna grundläggas på berg. Vid grundläggning på berg bör byggnationen anpassas omsorgsfullt till förutsättningarna avseende berget på platsen.

Kompletterande geotekniska undersökningar krävs inför framtida projektering.

Radon

I det västra området uppgår markradonhalten i området mellan 3 och 17 kBq/m³. Radonhalten i markluft är normalt större än 5 kBq/m³ och lägre värden kan tyda på att mätningen har misslyckats. Utifrån uppmätta radonhalter klassas marken som normalradonmark.

I det östra området klassas marken inom planområdet som normalradonmark.

Enligt Boverkets konstruktionsregler (BFS 1993:58) ska byggnader som uppförs på låg- och normalradonmark ges ett radonskyddat utförande. Fyllningsmaterial som utlägges under planerade byggnader ska uppfylla kraven för normalradon vid radonskyddat utförande.

Hydrologiska förhållanden

I det västra området var grundvattenytan avläsningstillfällena belägna på cirka 1,5 meter (område B) respektive 3,6 m (område A) under markytan, motsvarande nivåerna +209.4 (område B) och 222.8 m (område A).

I östra området har grundvattennivåerna uppmätts till cirka 0,4 meter till cirka 3,7 meter under markytan, undantaget i anslutning till Huskvarnaån där nivån vid mätningstillfället var strax över markytan.

Förekommande jordlager är täta och möjlighet till infiltration av dagvatten bedöms som dåliga.

Schakt under grundvattenytan bedöms behöva utföras. En tillfällig grundvattensänkning kommer då krävas. En bedömning om den tillfälliga grundvattensänkningen påverkar allmänna eller enskilda intressen måste göras.

Kulturhistoria

Arkeologi

Jönköpings läns museum har utfört en arkeologisk utredning för Jöransberg 1:30 och 1:309 då bostadsbebyggelse planeras på platsen. Inga forn- eller kulturlämningar påträffades vid utredningen. Länsstyrelsen bedömer att ytterligare antikvariska åtgärder inte krävs inom utredningsområdet.

Kulturhistorisk förstudie

Jönköpings läns museum har utfört en kulturhistorisk förstudie för Jöransberg 1:30 m.fl. då bostadsbebyggelse planeras på platsen. Förstudien syftar till att erhålla en helhetssyn på landskapets och bebyggelsens utveckling i ett långt tidsperspektiv samt att lyfta fram områdets karaktär och särdrag.

Säterilandskapet

Jöransbergs gård ingår i ett säterilandskap ned rötter från medeltiden tillsammans med Stensholm i väster och Bråneryd i öster. Säterier karaktäriseras bland annat av sin placering i landskapet. Jöransbergs gård är placerat på en höjd som exponeras ner mot Huskvarna ån. Sydost om gården fanns öppna åker- och ängsgården som skapade en öppen siktlinje från gården mot Huskvarnaån.

Tätortsutbredningen under efterkrigstiden har ändrat karaktären i området och de öppna till halvöppna jordbrukslandskapet som omgav Jöransberg i norr är idag bostadsbebyggelse.

Sambanden mellan gården och de oexploaterade landskapspartierna åt söder och väster är viktiga att bevara för att bevara läsbarheten i säterilandskapet och förstå dess sammanhang.

Riktningar och sammanhang

Området mellan villabebyggelsen på Jöransberg och Karlsfors är idag ett mosaiklandskap som ingår i ett större storskaligt jordbruks- och skogslandskap. En byggnation på platsen har relativt liten påverkan på landskapsbilden men skulle påverka siktlinjen mellan Jöransbergs gård och Huskvarnaån negativt. Området vid Jöransbergs gårdstomt och resterande jordbruksmark samt områdena söder därom mot Karlsfors är ur kulturmiljösynpunkt mycket känsliga för ytterligare exploatering.

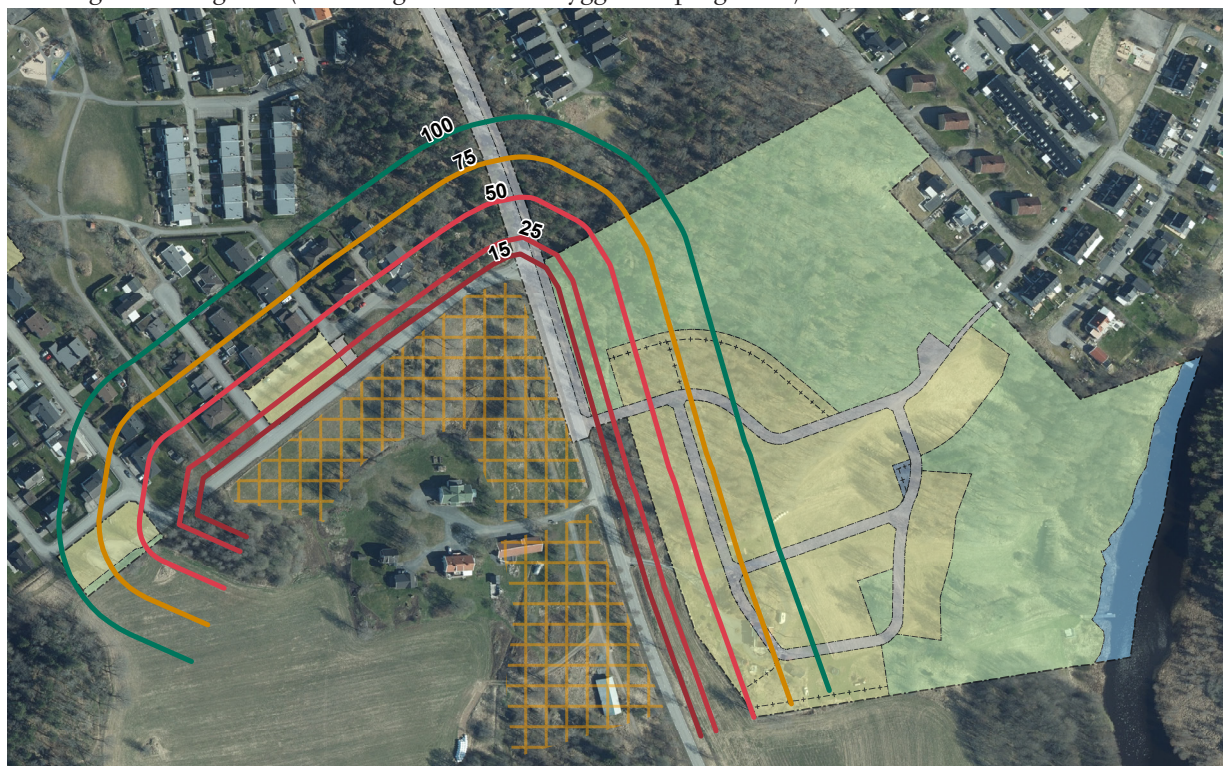
Djurhållning

Djurhållning medför olika typer av påverkan i form av till exempel lukt,

flugbildning, ljud, belysning m.m. på närområdet. Vid planläggning ska hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet. Olägenheter från djurhållning går oftast att hantera praktiskt men det är svårare att hantera hälsorisker framförallt kopplat till hästar och allergenspridning. Allergener från hästar sprids främst inom 50-100 meter platser där hästar visas. Topografi och vegetation kan också bidra till att begränsa spridningen av allergener (Boverket, rapport 2011:6).

Omgivningspåverkan från befintlig djurhållning i form av nötkreatur och får innebär att beteshagar är de funktioner som är placerat närmast tillkommande bostäder. Bostäderna som är placerade närmast ligger cirka 14-30 meter från befintliga beteshagar. Idag finns befintliga bostäder cirka 35-40 meter från de befintliga beteshagarna (undantaget bostadsbebyggelsen på gården).

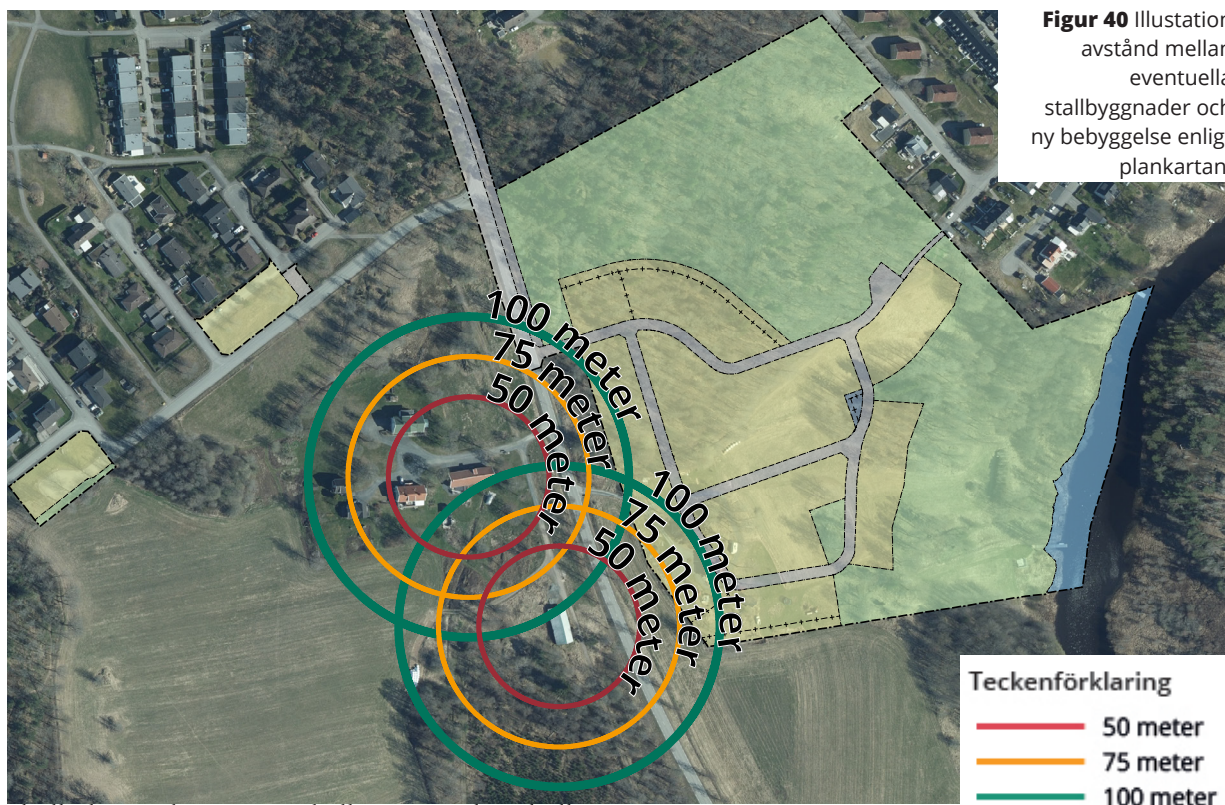
Figur 39 Illustration som visar avstånd mellan beteshagar och möjlig ny bebyggelse enligt plankartan.



Planområdet ligger i utkanten av Huskvarna tätort i gränsen mellan stad och landsbygd och angränsande områden har en lantlig karaktär. Med anledning av områdets läge bör viss acceptans för djurhållningens konsekvenser accepteras av närboende. Den typ av djur som finns på platsen bedöms också ha en mindre påverkan på människors hälsa. Den olägenheten som befintlig djurhållning skulle ge upphov till bedöms därför acceptabel även om hagmarker finns relativt nära tillkommande bostäder.

Teckenförklaring
 15 meter
 25 meter
 50 meter
 75 meter
 100 meter
 Betesmark enligt fastighetsägaren

I nuläget finns inga hästar på Jöransbergs gård men fastighetsägaren utesluter inte att det kan bli aktuellt i framtiden eller att så kan bli fallet över tid när det blir en ny fastighetsägare. Hästar medför en större risk för människors hälsa. Skulle hästar komma att hållas på gården i framtiden i befintliga komplementbyggnader är ett begränsat antal nya bostäder möjliga inom 100 meter. Majoriteten av bostäderna kommer ligga mer än 100 meter från komplementbyggnaderna och ett begränsat antal bostäder mellan 75-100 meter. Det bedöms vara ett acceptabelt avstånd i det lantliga läget.



Skulle hästar komma att hållas på gården skulle det kunna innebära större risker för människors hälsa genom allergenspridning. Om det skulle bli en konflikt skulle den kunna minimeras genom att till exempel se över placering av beteshagar och plantering av vegetation i gränsen. Osäkerheten kring eventuellt framtida hästhållning är stor och så också dess omfattning. Hästhållning i mindre skala går dock inte att utesluta men även här bedöms påverkan acceptabel utifrån planområdets läge och karaktär.

Farligt gods

Planområdet ligger inte längs utpekad farligt godsled men längs väg till känd mottagare och avsändare (Carlfors bruk) av farliga ämnen. Illustrerade bostäder är placerade cirka 40 meter från väggkant. En stor del av tomten är placerad mer än 30 meter från väggkant.

I samband med ett annat avbrutet planarbete (detaljplan för Rosengård 14) gjordes en inventering och bedömning av risker med transporter till Carlfors bruk. Slutsatsen av den inventeringen var att någon fördjupad utredning inte var nödvändig och risknivån motiverade inga särskilda åtgärder då risknivåerna kunde beaktas som låga och acceptabla.



Bebyggelse enligt planförslaget är placerat längre från vägkant och möjliggör för småhusbebyggelse med lägre personantal. Baserat på den riskbedömning som gjorts i tidigare ärenden och förutsättningarna enligt planförslaget bedöms någon noggrannare utredning inte behövas för denna plan.

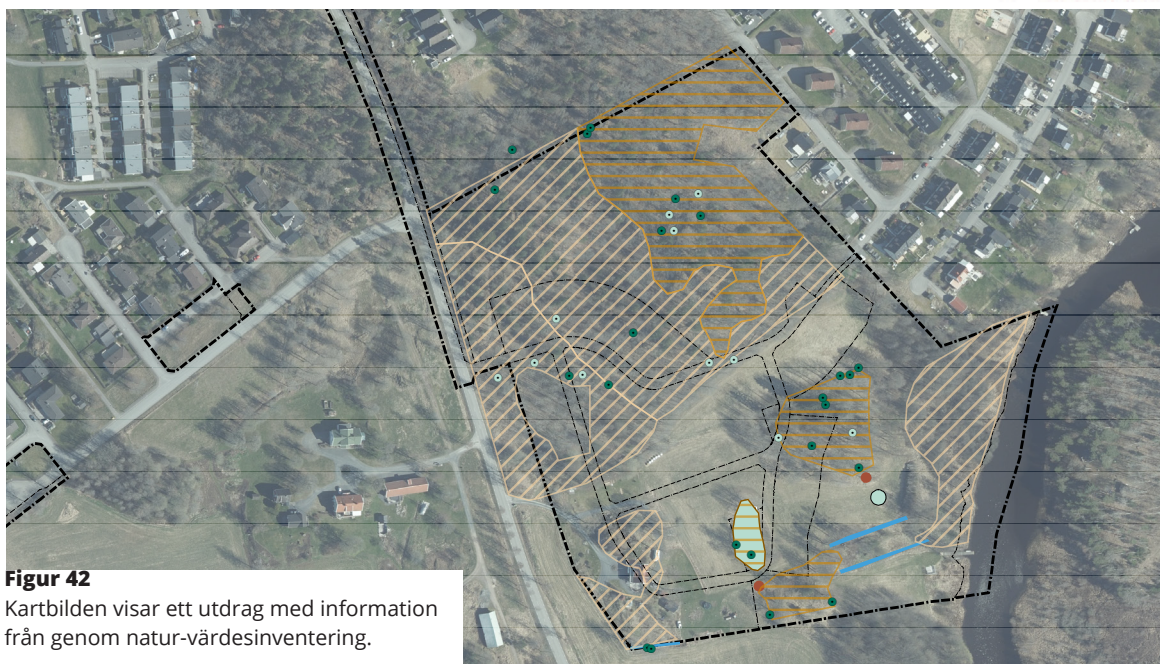
Naturvärdeinventering

En naturvärdesinventering har genomförts för områdets östra del. Naturvärden i området är enligt inventeringen främst knutna till träd och hålträd samt till viss del till växter och strukturer som gynnats av tidigare markanvändning. För fågellivet har förekomsten av lövträd och de fuktiga miljöerna närmast ån viss betydelse och flera häckande fåglar observerades vid naturvärdesinventering.

Inom planområdet i naturvärdesobjekt 6 observerades också en fridlyst orkidé (grönvit nattviol). Utanför planområdet i naturvärdesobjekt 5 i anslutning till Huskvarna ån observerades en padda samt yngel som också är fridlysta.

Biotopskyddade åkerholmar, diken och odlingsrösen finns också inom och i anslutning till planområdet. Naturvärdesinventeringen identifierade också skyddsvärda träd inom och i anslutning till planområdet. Baserat på beslutet av utredningen gör kommunen bedömningen att 23 träd är särskilt skyddsvärda träd. Dessa träd är främst lövträd av arterna asp och björk och träden är särskilt skyddsvärda främst på grund av håligheter. Naturvärdesinventeringen beskriver också 11 träd som kommunen bedömer som skyddsvärda, träd som i framtiden kan komma att klassas som särskilt skyddsvärda

Flera fågelarter som är rödlistade med klassningen nära hotad har setts i samband med naturvärdesinventeringen. Enligt inventeringen skulle dessa fågelarter kunna häcka i planområdet eller dess närområde.



Figur 42

Kartbilden visar ett utdrag med information från genom naturvärdesinventering.

Inventering av fladdermöss

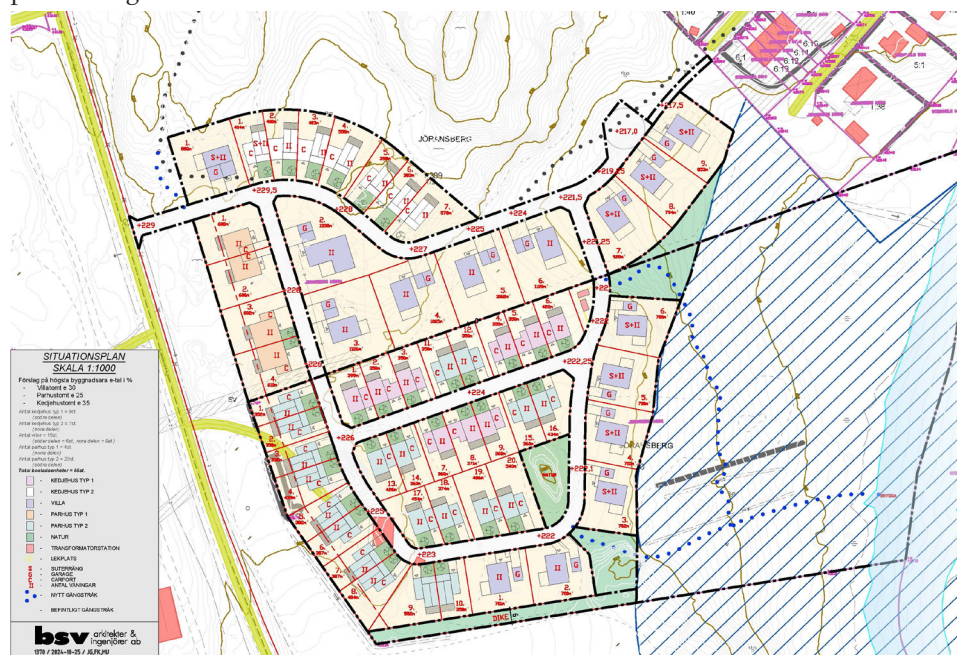
En särskild inventering av fladdermöss har gjorts för området. Flera arter har konstaterats röra sig inom området. Antalet arter tyder på ett genomsnittligt till ganska artrikt resultat i förhållande till regionen. Majoriteten av arterna som noterats är vanliga arter. Inventeringen redovisar inte några observationer som entydigt visar på förekomsten av kolonier för trädlevande fladdermöss i området. Observationerna skulle kunna indikera att det finns någon yngelkoloni av brunlångöra i skogsområdet eller en koloni strax utanför inventeringsområdet.

Övriga arter bedöms främst nyttja området för födosök eller tillfälligt. Huskvarnaån, skogsbyn samt beteshagen i nordväst (väster om Carlforsvägen) de främst nyttjade. Det större skogsbeståndet som upptar områdets norra del har för många arter ett för tätt buskskikt för att utgöra ett attraktivt födosökningsområde. Vissa arter har dock noterats födosöka i glesare partier och längs med stigar samt över trädtoppshöjd. I övrigt nyttjas detta skogsområde mest vid passage till och från boplatsen och andra födosökningsområden.

Exploatering av slutna skogsmiljöer som omförs till bebyggelse kan förväntas förändra nuvarande aktivitetsmönster hos befintliga fladdermusarter, där framför allt ljusskyende skogsarter tenderar att undvika öppna och belysta områden. Avverkning av skogsbestånden kan således komma att ge viss försämrade kopplingar i nord-sydlig riktning för ljusskygga arter som brunlångöra och *Myotis*-arter.

Utlåtande om detaljplanens utformning och påverkan på fladdermöss

Baserat på ett struktursförslag daterat 2024-10-25 har Pelagia gjort ett utlåtande gällande påverkan på fladdermöss givet utformningen av planförslaget.



Figur 43
Situationsplan daterad 2024-10-25 framtagen av BSV arkitekter och ingenjörer som var underlag till bedömning av påverkan på fladdermöss.

An aerial photograph of a rural landscape featuring several land parcels outlined in yellow and green. A network of roads and paths crisscrosses the area. Colored arrows indicate movement or flow: orange arrows point from a central parcel towards the top-left; purple arrows point from a central parcel towards the top-right; red arrows point horizontally across a central parcel; and large green curved arrows show a clockwise flow around the perimeter of the central area. The surrounding terrain includes fields, forests, and some buildings.

Illustration baserad på
motsvarande illustra-
tion i utlåande för
fladdermöss

- Säkerställ att ett mörkt, obrutet stråk bevaras från skogspartierna norr om detaljplaneområdet till Huskvarnaån, enligt markerade lila pil på kartan
För att fungera för ljuskänsliga fladdermöss är det tillräckligt med en några meter bred korridor som inte är belyst
- Förbättra förutsättningarna utmed diket enligt grön streckad pil i områdets södra del genom att plantera träd och buskar samt undvika direkt belysning i detta område för att möjliggöra en alternativ spridningsväg istället för den som försvinner vid genomförande av planförslaget (röd pil)
- Minimera ljusföroreningar genom att använda fladdermusanpassad belysning t.ex. utmed lila pil och gång- och cykelvägen
- Undvik eller begränsa belysning nära flyktleder och viktiga habitat.

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.

Delar av planområdet består av jordbruksmark. Den jordbruksmark som skulle bebyggas enligt planförslaget är cirka 1,8 hektar åkermark (Jordbruksverkets karta med jordbruksblock 2008 och 2023). Avvägning görs därför 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. Enligt rättsfall från Mark- och miljööverdomstolen kan jordbruksmark vara brukningsvärd även om den idag inte används men tidigare har varit brukad. Jordbruksmarken inom planområdet brukar delvis idag och har tidigare brukats vilket innebär att den är brukningsvärd jordbruksmark.

Väsentligt samhällsintresse

Det är endast väsentliga samhällsintressen som kan motivera byggnation på jordbruksmark. Ett sådant väsentligt intresse är bostadsförsörjningsbehovet. Det är då av vikt att antalet bostäder som tillkommer är större än enstaka byggnader. Nuvarande planförslag medför ett stort tillskott på småhusbebyggelse och bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse.

Jönköpings kommun har som ett mål med bostadsförsörjningen att varje år ska påbörjas byggnation av minst 200 småhus (Kommunalt bostadsförsörjningsprogram 2023-2028). Planförslaget möjliggör för småhus i linje med det kommunala målet.

Lokaliseringsprövning

Planområdet är utpekad i översiktsplanen som nyexploateringsområde och anses som lämpligt område för bostäder. I översiktsplanen finns en övergripande strategi om att det ska finnas utvecklingsmöjligheter i alla kommundelar. I denna sydöstra delen av Huskvarna finns flera utpekade områden för bostadsbebyggelse i Fageslätt, Jutaholm samt Jöransberg. Samtliga dessa innebär till viss grad exploatering av jordbruksmark. Det finns således inget utpekad alternativ lokalisering i översiktsplanen som inte innebär exploatering av jordbruksmark.

Översiktsplanen beskriver också att kommunen ska eftersträvas är att nya byggnader ska förläggas i anslutning till befintlig bebyggelse och vägnät så att de inte inverkar negativt på de areella näringarnas bedrivande. Det innebär inte att nya hus måste lokaliseras precis bredvid ett befintligt hus, utan det som bör undvikas är ensamlägen. Genom att exploateringen innebär att ett nytt småhusområde etableras undviks att området förtätas med enstaka hus. Genom det uppnås en mer sammanhållen exploatering. Jordbruksmarken söder och väster om området kommer även i fortsättningen att påverkas och möjligheterna till brukande försämras inte av exploateringen.

Den aktuella jordbruksmarken angänsar till Huskvarna tätort och planområdet ligger inom mellan 900-1250 meter från stadsdelscentrum närmsta skola ligger inom cirka 850-1150 meter. Översiktsplanen förslår också att ny bebyggelse planeras inom 1000 meter från mindre stadsdelscentrum för att bidra till att stärka dessa. Föreslagen bebyggelse placeras till viss del inom 1000 meter från stadsdelscentrum.

Sammanvägd bedömning

Föreslagen bebyggelse bedöms vara av väsentligt samhällsintresse för kommunens bostadsförsörjning med cirka drygt 60 nya bostäder i form av småhus i ett läge med närhet till skola och stadsdelscentrum. Det sammanvägda bedömningen är att bostadsintresset prioriteras framför bevarande jordbruksmarken för att möta behovet av nya bostäder i kommunen.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas enligt planförslaget för befintlig brygga inom vattenområde samt inom angränsande del av allmän plats Natur. Syftet med att upphäva strandskyddet är att möjliggöra för bevarande av befintlig brygga som är en målpunkt för friluftslivet och tillgång för befintliga och nya boende i närområdet. Syftet med att upphäva strandskyddet inom angränsande naturmark är för att möjliggöra en utveckling och förstärkning av målpunkten för friluftslivet till exempel för att möjliggöra att i framtiden kunna anlägga en grillplats eller t.ex. ett vindskydd istället för det trädäck som nu finns på platsen.

För att strandskyddet ska kunna upphävas måste två förutsättningar vara uppfyllda enligt 7 kap. miljöbalken. Det ska finnas särskilda skäl, och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser ska väga tyngre än strandskyddsintresset.

Allmänhetens tillgänglighet

Allmänhetens tillgänglighet till området påverkas inte negativt av upphävandet av strandskyddet då området planläggs som allmän platsmark Natur samt Vattenområde. Möjlighet till fri passage finns och närmsta privata bostäder ligger utanför strandskyddat område. Strandskyddets upphävande bedöms inte innebära att området upplevs som privat och avhålla allmänheten från att nyttja området.

Livsvillkor för djur- och växtliv

Enligt den naturvärdesinventering som genomförs i samband med planarbetet har det område där strandskyddet föreslås upphävas naturvärdesklass 5 - lägre värde. Det innebär att området i nuläget inte har eller enbart i mindre omfattning bidrar till biologisk mångfald. De åtgärder för vilka strandskyddet föreslås upphävas bedöms inte påverka förutsättningarna för djur- och växtlivet negativt då de är befintliga anläggningar eller mindre framtida kompletteringar.

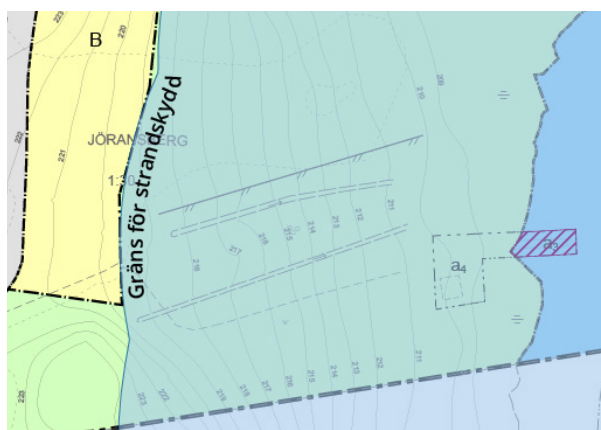
Särskilda skäl för upphävande av strandskydd

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 miljöbalken. I det aktuella fallet är det punkterna 1, 3 och 5 som används.

- området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att detsaknar betydelse för strandskyddets syften (punkt 1)
- området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området (punkt 3)
- området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (punkt 5)

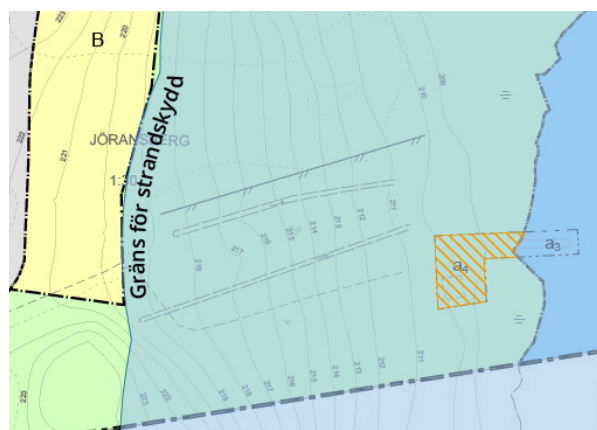
Upphävande av strandskydd inom Vattenområde

För upphävande av strandskyddet inom Vattenområde används 1 punkten samt 3 punkten. För upphävande av strandskyddet inom Natur används 1 punkten, 3 punkten och 5 punkten.



Figur 45

Illustration som visar område där strandskydd upphävs inom Vattenområde med lila skraffering



Figur 46

Illustration som visar område där strandskydd upphävs inom Natur med orange skraffering

Lagligen ianspråktagen

Enligt äldre flygfotografier (ortofoto 1962-64) går det att se att en brygga funnits på platsen. Det går inte att utläsa om det är samma brygga eller en ersättningsbrygga av samma omfattning som finns på platsen idag utifrån kvaliteten på de äldre flygfotografierna. Men det går att konstatera att funktionen funnits på platsen sedan innan strandskyddets inträde och därför anses platsen för bryggan vara lagligen ianspråktagen.

Funktion som måste ligga vid vatten

En brygga behöver för sin funktion ligga vid vatten. Viss direkt angränsande mark ingår för att de behövs för anläggandet av bryggan. Bryggan har en funktion i att tillgängliggöra vattnet för friluftslivet och närboende utmed en strandkant som i övrigt till stor del består av strandskog eller vass.



Figur 47

Historiskt ortofoto från 1962-1964 som visar en äldre brygga på platsen samt plangräns i röd streckad linje.

Angeläget allmänt intresse

Friluftsliv är ett allmänt intresse som kan bidra till folkhälsan och en ökad medvetenhet om naturen. Strandskyddet föreslås upphävas för att möjliggöra förstärkande av en brygga som är en befintlig målpunkt för friluftslivet. Framtida förstärkningsåtgärder skulle till exempel kunna vara en grillplats och ett vindskydd. Eftersom syftet är att förstärka en befintlig målpunkt för friluftslivet bedöms det inte finnas någon annan lämplig plats utanför området.

Sammantaget bedömer kommunen att det finns skäl att upphäva strandskyddet inom föreslagna områden. För de åtgärder som strandskyddet upphävs finns inga konflikter med strandskyddets syften då det fortsatt kommer finnas likvärdiga förutsättningar för djur- och växtliv samt att möjligheterna till fri passage inte påverkas.

Dagvattenutredning

Till arbetet med detaljplanen har dagvattenutredning tagits fram för den östra delen av planområdet. För västra delen av planområdet har en övergripande bild skapats över dagvattensituationen genom analys i verktyget Scalgo live, detta då endast enstaka tomter kommer planläggas inom ett redan planlagt och bebyggt bostadsområde.

Dagvatten vid normal nederbörd från kvartersmark föreslås ledas till kommunens ledningsnät för dagvatten då planområdet redan gör eller kommer att ingå i verksamhetsområde för dagvatten. Mängden dagvatten som uppkommer inom planområdet i östra delen av planområdet kommer öka markant jämfört med dagens situation och för att inte detta ska öka flödet i Huskvarnaån och på så sätt äventyra att MKN för recipienten inte klaras kommer fördröjning av dagvatten att ske i diken samt inom en yta strax uppströms recipienten. Volymen dagvatten som behöver fördröjas från område 1 för att inte öka flödet i Huskvarnaån är 200 m³.

Vid skyfall kommer dagvatten att ledas på ytan längs med gator och eller gång- och cykelvägar mot lågpunkt som tar vattnet vidare mot recipienten utan att skada bebyggelse. För att hantera inkommande vatten vid skyfall från närliggande skogs- och jordbruksmark ska två diken anläggas i den östra delen av området.

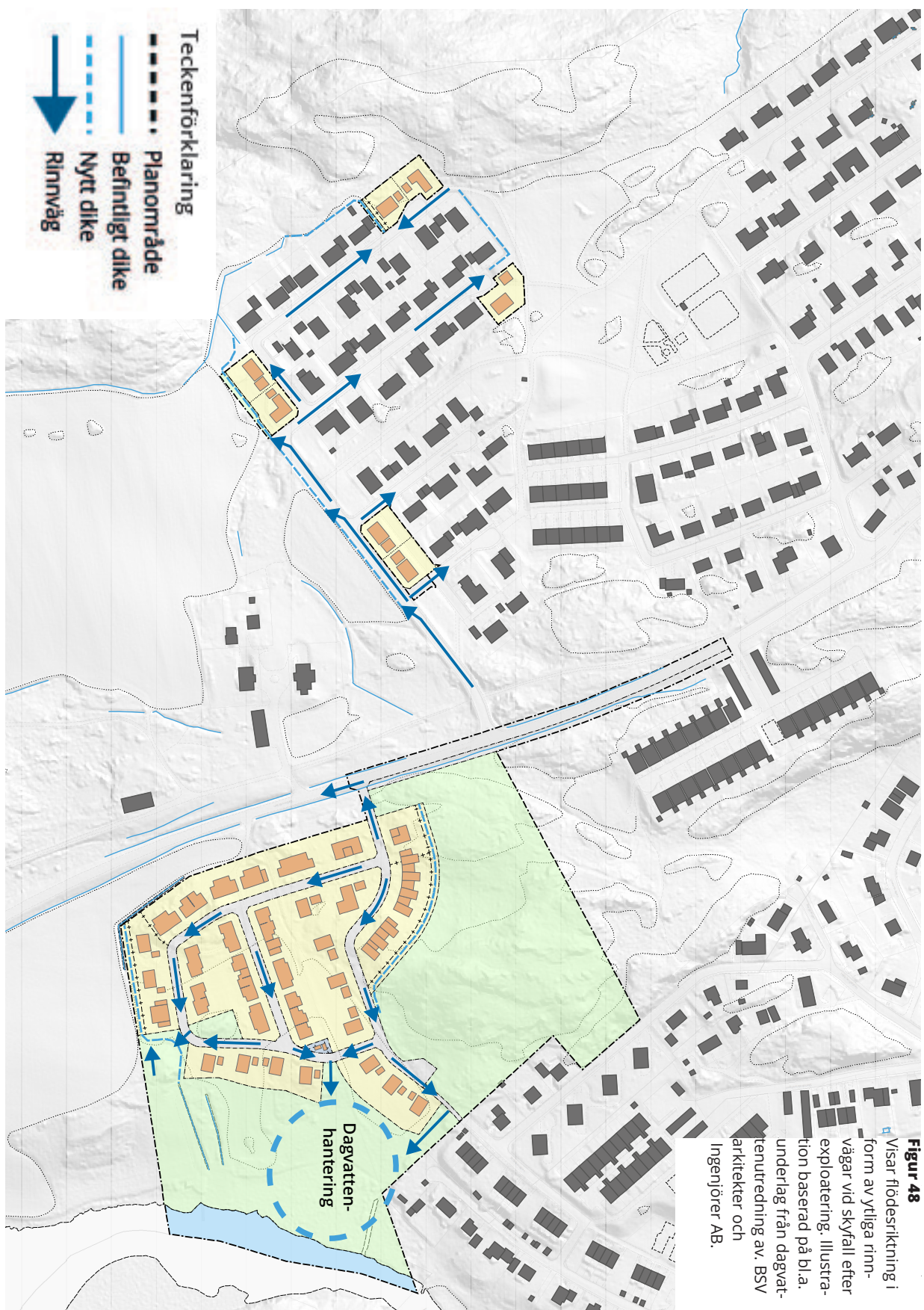
Miljökvalitetsnormer för vatten

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. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande.

Recipient för västra delen av planområdet är Lillån Huskvarna (SE640214-

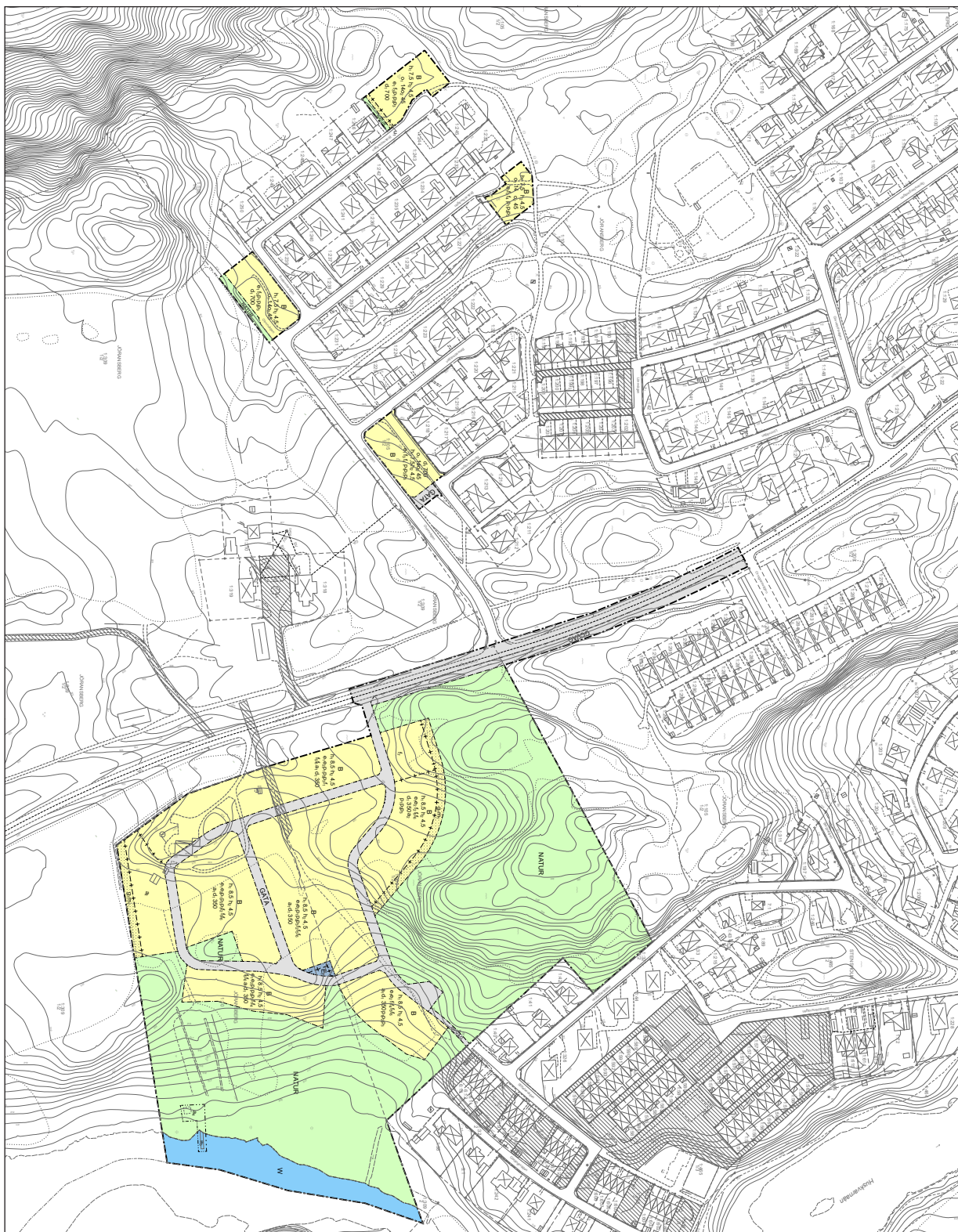
141017) och för östra delen av planområdet är Huskvarnaån (SE640471-141246) recipient. Lillån Huskvarna har statusklassningen "Måttlig ekologisk status" men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Huskvarnaån har samma statusklassning. Ekologiska klassningen beror främst på konnektiviteten så det är viktigt i arbetet med detaljplanen att inte flödet till Lillån Huskvarna och Huskvarnaån från planområdet ökar jämfört med idag. Kemiska statusklassningen hänvisar främst till att jordbruksmarken ökar övergödningen i vattendragen och detta kommer minska vid en exploatering av östra delen av planområdet. Västra delen av planområdet anses inte påverka recipienten negativt genom att MKN försämrats då detaljplanen inte medför att dessa ämnen ökar i och med att stora delar inom avrinningsområdet redan är ianspråktaget av bostäder. Stora delar kring östra delen av planområdet är redan idag ianspråktaget för bostäder så detaljplanens genomförande och reningsbehovet anses därför vara ringa trots att andelen hårdgjord yta ökar i och med detaljplanens genomförande.



Plankarta och bestämmelser

Figur 49

Plankarta. För att se en mer högupplöst plankarta går det att ladda ner denna via www.jonkoping.se/detaljplaner



Användningsbestämmelser

Allmän plats

Gata

Bestämmelsen anger gata som markanvändning. Gatorna inom området är lokalgator som ska vara tillgänglig för fordonstrafik, gående och cyklister. I användningen ingår komplement som behövs för gatans funktion.

GATA

Syftet med bestämmelsen är att tillgodose framtida boendes behov av transportinfrastruktur. I den västra delen av planområde är syftet med bestämmelsen att möjliggöra flytt av en gata för att möjliggöra för fler bostäder.

Gång- och cykelväg

Bestämmelsen anger gång- och cykelväg som markanvändning och innebär att området är till för gång, cykel- och mopedtrafik.

GCVÄG

Syftet med gång- och cykelvägen utmed Carlforsvägen är dels att förbättra befintlig gång- och cykelinfrastruktur samt att koppla ihop det nya bostadsområdet med övriga områden. Syftet med gång- och cykelvägen som ansluter till Stiftelsevägen i öster är att binda ihop de befintliga och nya bostadsområdena bättre med varandra och skapa förutsättningar för ett sammanhängande gång- och cykelnät.

Natur

Bestämmelsen anger natur som markanvändning. Markanvändningen natur används för områden med friväxande grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel.

NATUR

Naturområden i strukturen är anpassade utifrån naturvärden på platsen bland annat särskilt skyddsvärda träd och åkerholmar. Ambitionen är att spara flertalet särskilda skyddsvärda träd samt bevara delar av naturområden som har påtagliga naturvärden. Genom att spara naturmark i och i direkt angränsning till bostadsbebyggelsen kan befintlig grönska och uppvuxna träd bevaras.

Delar av naturmarken syftar också till att möjliggöra hantering av dagvatten genom t.ex. diken, fördröjnings- och reningsytor.

Vattenområde

Vattenområde

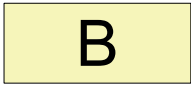
Bestämmelsen anger vattenområde som markanvändning. Vattenområde används för att planlägga öppet vatten eller vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten ska bibehållas. Syftet är att planlägga hela fastigheten Jöransberg 1:30 som vid ett genomförande av planen ska bli nya fastigheter för bostadsändamål samt att gator, natur m.m. ska överföras till lämplig kommunal fastighet.

W

Kvartersmark

Bostäder

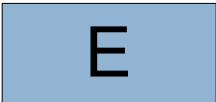
Bestämmelsen anger bostäder som markanvändning. I användningen ingår också bostadskomplement till exempel garage, parkering, växthus m.m.

B

Syftet med bestämmelsen är att tillskapa fler bostäder. I den västra delen av planområdet genom förtätning inom befintlig struktur. I den östra delen av området genom nyexploatering.

Transformatorstation

Bestämmelsen anger transformatorstation som markanvändning.

E

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för nödvändig infrastruktur i form av nätstationer. För att framtidssäkra finns tillräckligt utrymme inom området för två nätstationer. Utrymme för uppställningsplats för servicefordon inryms också.

Egenskapsbestämmelser

Allmän plats

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt

Bestämmelsen innebär att strandskyddet upphävs för allmän plats där bestämmelsen gäller. Syftet är att tillåta befintligt brygga och möjliggöra för eventuell framtida vindskydd, grillplats m.m. för friluftslivet.

 a_4

Vattenområdet

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt

Bestämmelsen innebär att strandskyddet upphävs för vattenområde där bestämmelsen gäller. Syftet är att tillåta befintligt brygga.

 a_3

Kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter. Nockhöjden ska beräknas från gatan.

Bestämmelsen begränsar höjden på den högsta delen av huvudbyggnadens yttertak. Delar som sticker upp över taket räknas inte in. Nockhöjden ska beräknas från gatan.

 h_1

Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på ny småhusbebyggelsen. I den västra delen tillåts en maximal nockhöjd på 7,5 meter vilket är en anpassning till den högsta nockhöjden som finns i närområdet för befintlig bebyggelse samt viss marginal. I den östra delen tillåts en maximal nockhöjd om 8,5

meter vilket inrymmer cirka 2 våningar.

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter

Bestämmelsen begränsar höjden på den högsta delen av komplementbyggnadens yttertak. Delar som sticker upp över taket räknas inte in.

Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på nya komplementbyggnader till maximalt 4,5 meter.

Placering

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

Bestämmelsen reglerar hur huvudbyggnad kan placeras i förhållande till fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till säkerställande av skyddsavstånd mellan huvudbyggnader. I de fall bostäder ska uppföras som äganderätt med egna fastigheter får byggnader sammanbyggas i gemensam gräns med undantag för det enbart tillåts friliggande villor.

Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns

Bestämmelsen reglerar hur komplementbyggnad kan placeras i förhållande till fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till säkerställande av avstånd mellan komplementbyggnader och fastighetsgränser för att säkerställa att utrymme finns för skötsel av byggnader från den egna fastigheten. I de fall bostäder ska uppföras som äganderätt får komplementbyggnader sammanbyggas i gemensam gräns.

Garage eller carport som utgör del av huvudbyggnad eller fristående komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från allmän plats gata och 2 meter från övriga fastighetsgränser

Bestämmelsen reglerar på vilket avstånd funktionerna garage eller carport ska placeras från gata och övriga fastighetsgränser. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ytterligare en biluppställningsplats framför garage eller carport samt möjlighet att sköta byggnaderna från egen fastighet. Bestämmelsen gäller enbart framför infart till garage eller carport och inte övriga sidor i de fall de finns angränsande gator.

Utformning

Endast friliggande villor och parhus

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelsetypen friliggande villor och parhus.

Endast friliggande villor, parhus och kedjehus

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en blandning av bebyggelsetyper inom kategorin småhus.

Endast friliggande villor och parhus

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelsetypen friliggande villor och parhus.

Huvudbyggnad ska uppföras i suterräng

Bestämmelsen syftar till att huvudbyggnad ska terränganpassas på platsen. Syftet är att uppnå god terränganpassning i förhållande till angränsande

h_2

p_1

p_2

p_3

f_1

f_2

f_3

f_4

bostadsfastigheter samt angränsande naturmark.

Huvudbyggnad ska ha sadeltak

Bestämmelsen reglerar att huvudbyggnad ska uppföras med sadeltak. Syftet är att uppnå en anpassning till det lantliga läget och ambitioner enligt den arkitektoniska idén att området ska inspireras och ta upp drag från lantbrukets byggnader.

Huvudbyggnad ska ha träfasad

Bestämmelsen reglerar att huvudbyggnad ska uppföras med träfasad. Syftet med är att uppnå en anpassning till det lantliga läget och ambitioner enligt den arkitektoniska idén att området ska inspireras och ta upp drag från lantbrukets byggnader.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea för friliggande villor 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.

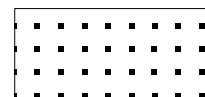
Största byggnadsarea för par- och kedjehus är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet

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

Begränsning av markens utnyttjade

Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra att byggnader inte får uppföras inom området till förmån för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.



Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²

Bestämmelsen syftar till att reglera minsta fastighetsstorlek för att skapa goda boendekvaliteter och samtidigt hushålla väl med markarealerna. Par- och kedjehus ska ha en minsta fastighetsstorlek på 350 kvadratmeter och friliggande villor ska inte vara mindre än 700 kvadratmeter.

Takvinkel

Minsta takvinkel är angivet värde i grader

Bestämmelsen reglerar minsta tillåtna takvinkel till 14 grader. Bestämmelsen syftar till att anpassa tillkommande bebyggelse till befintlig i planområdet genom att ta upp minsta samt största takvinkel hos befintliga byggnader.

Största takvinkel är angivet värde i grader

Bestämmelsen reglerar största tillåtna takvinkel till 45 grader. Bestämmelsen syftar till att anpassa tillkommande bebyggelse till befintlig i planområdet genom att ta upp minsta samt största takvinkel hos befintliga byggnader.

f_5

f_6

e_1

e_2

$d_1 0$

$o_1 0,0$

$o_2 0,0$

Skydd mot störning

Avskärande dike ska anläggas

Syftet med bestämmelsen är att tillkommande bebyggelse ska skyddas från skada vid höga flöden eller skyfall genom att ett dike anläggs för att avleda vatten från angränsande skogs- och jordbruksmark.

m_1

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Syftet med bestämmelsen är att reservera utrymme och underlätta för bildande av rättighet för befintliga VA-ledningar.

u

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Markreservat för gemensamhetsanläggning

Syftet med bestämmelsen är att reservera ett reservat för gemensamhetsanläggningar så att en gemensamhetsanläggning kan bildas för dike som ska skydda tillkommande bebyggelse från skada vid höga vattenflöden och skyfall.

g_1

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under planens genomförandetid.

Bestämmelsen syftar till att underlätta genomförandet av detaljplanen genom att bygglov inte krävs för byggbodar under planens genomförandetid.

a_1

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bostadsbyggnader förrän avskärande dike enligt m_1 anlagts.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att dike för att skydda tillkommande bebyggelse från höga flöden och skyfall har anlagts innan bostadsbyggnader påbörjas.

a_2

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

Rättighet och skyldighet till inlösen

För de områden som inte ägs av kommunen och som planläggs 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 i förrättningen. De fastigheter som berörs är Jöransberg 1:301 1:105 och 1:309.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

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. Detaljplanen innehåller mark för allmän plats (GATA, GCVÄG och NATUR) med kommunalt huvudmannaskap samt kvartersmark för bostäder (B), transformatorstation (E) och vattenområde (W). När detaljplanen har fått laga kraft blir fastighetsbildning för genomförande av planen möjlig. Inom kvartersmarken kan nya fastigheter bildas genom avstyckning eller marköverföring mellan fastigheterna genom fastighetsreglering.

Den mark som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och som kommunen har rättighet och skyldighet att lösa in, ska överföras genom fastighetsreglering till lämplig fastighet ägd av kommunen.

Inom planområdet finns kvartersmark för transformatorstation (E). Kvartersmarken kan genom fastighetsbildning avstyckas till egen fastighet alternativt kan ledningsrätt bildas.

Samtliga fastigheter som berörs av detaljplanen och hur de påverkas redovisas i tabellen Fastigheter och rättigheter under avsnitt Konsekvenser.

Rättigheter

Inom kvartersmark i detaljplanen finns områden reserverade för markreservat. Inom områden betecknat med u innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Detta innebär dock inte någon formell rättighet inom området utan för att uppnå detta måste ledningsrätt bildas genom lantmäteriförrättning eller avtalsservitut skrivas.

Inom område betecknat med g innebär det att marken reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning. Detta innebär dock inte

någon formell rättighet inom området utan för att uppnå detta måste en gemensamhetsanläggning bildas genom lantmäteriförrättning.

Inom kvartersmark i detaljplanen finns områden reserverade för skydd mot störning. Inom områden betecknad med m innebär att avskärmande dike ska anläggas på marken.

Beroende på hur indelningen i fastigheter sker inom kvartersmark kan servitut behövas i vissa fall. För anläggningar som blir gemensamma för flera fastigheter, t.ex. avskärmande dike kan gemensamhetsanläggningar inrättas inom kvartersmarken efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Detaljplanen möjliggör upplåtande av ledningsrätt eller servitut för transformatorstation inom område betecknat med E alternativt bildande av egen fastighet genom avstyckning.

Inom detaljplaneförslaget finns mark som ingår i Hakarps vägförening (registrerad som Hakarp ga:10), se förrättningsakten 06-HAK-520. Marken planläggs enligt förslaget som allmän platsmark för GATA, GC-VÄG och NATUR med kommunalt huvudmannaskap. Marken som ingår i vägföreningen belastas av en rättighet för enskilda. När marken nu upplåts för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap kan den enskilda rättigheten behöva omprövas för att inte strida mot detaljplanen.

Inom detaljplaneförslaget finns en gemensamhetsanläggning för väg, Hakarps ga:2, se förrättningsakt 06-HAK-1126. Gemensamhetsanläggningen för väg är en rättighet för enskilda. Marken planläggs enligt förslaget till allmän platsmark för GATA och GC-VÄG med kommunalt huvudmannaskap. När marken nu upplåts för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap kan den enskilda rättigheten behöva omprövas för att inte strida mot detaljplanen.

Inom planområdet finns flera rättigheter som kan komma att påverkas av planens genomförande. Se mer i tabellen Fastigheter och rättigheter under avsnitt Konsekvenser.

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanens konsekvens per fastighet och rättighet framgår av tabell nedan.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmänna platser inom planområdet. Detaljplanen omfattar utbyggnader av allmänna anläggningar i form av gator med tillhörande slänter och diken, gång-och cykelvägar, dagvattendammar och dagvattendiken. Utbyggnaden av dessa anläggningar skall ske inom detaljplanens genomförandetid.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av VA-nätet till förbindelsepunkt.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

För att genomföra planförslaget kommer kommunen att ha kostnader för att upprätta detaljplanen, administration, utredningar för kommunens delar av planen och fastighetsbildning. Kommunen kommer även ha kostnader för utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar inom detaljplaneområdet samt flytt av befintliga ledningar inom förtätningsområdet och breddning med gång-och cykelväg utmed Carlforsvägen. Kommunen åtar sig även den kostnad som blir en konsekvens av att Carlforsvägen, som idag tillhör en gemensamhetsanläggning, Hakarps ga:2, behöver omprövas i och med att marken planläggs för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Genom exploateringsavtalen kommer exploatörerna för Jöransberg 1:30 samt Jöransberg 1:309 åläggas att ersätta kommunen för sin del av kostnaden för upprättande av detaljplanen samt kostnader som uppkommer för anläggande av de allmänna anläggningarna inom och till exploatörernas område inklusive omprövning av Hakarps ga:2.

För utbyggnaden av nya ledningar för vatten och avlopp samt anordningar för dagvatten inom planområdet ska exploatören betala anläggningsavgift enligt kommunens taxa. Exploatörerna bekostar även fastighetsbildning och genomförandet av bostadsbebyggelse med tillhörande anläggningar inom kvartersmarken. Samtliga hus ska anvisas via kommunens tomtkö i första hand.

Finansieringen av kommunens delar kommer att ske över exploateringsbudgeten för området (objekt 4430).

Planavgift

Exploatörerna för Jöransberg 1:30 och 1:309 ska erlägga planavgift till kommunen genom erläggande av exploatering ersättning. Exploatören erlägger planavgiften innan detaljplanen behandlas för antagande i stadsbyggnadsnämnden.

Gemensamhetsanläggningar

Respektive exploatör bekostar inrättandet av gemensamhetsanläggningar.

Inlösen ersättning

Kommunen kommer till följd av planen att behöva lösa in mark som planlagts för allmän plats.

Del av Jöransberg 1:30 och 1:309 som i den nya detaljplanen utgör allmän platsmark förutsätts överlåtas till kommunen utan krav på ersättning.

Drift allmän plats

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

Drift vatten och avlopp

Efter genomförande av detaljplanen kommer kommunen få ökade kostnader för drift och skötsel av de ledningar som behövs för detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns det tre markägare, Jönköpings kommun som ägare av Jöransberg 1:105, Huskvarna Markutveckling AB som ägare av Jöransberg 1:30 och Carlfors bruk som ägare av Jöransberg 1:309.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Inför planarbetet har planavtal upprättats mellan Jönköpings kommun och fastighetsägarna till Jöransberg 1:30 och Jöransberg 1:309.

Exploateraren till Jöransberg 1:30 ska teckna erforderligt avtal med elnätsägaren för att möjliggöra för nya transformatorstationer som kan tillgodose planområdets elförsörjning.

Exploateringsavtal

Innan antagande av detaljplanen ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägarna för Jöransberg 1:30 och 1:309. Exploateringsavtalet ska godkännas av tekniska nämnden innan detaljplanen tas upp för beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden.

Exploateringsavtalet reglerar ansvarsfördelning avseende utbyggnad av allmän plats, marköverlåtelse, erläggande av exploateringsersättning, fastighetsbildning med mera. Exploateringsavtalet kan också komma att ställa krav på tillhandahållande av ekonomisk säkerhet för exploateringsersättningen.

Tidplan

Planarbetet följer denna tidplan.

2020 januari
2023 mars

Beslut om planbesked
Planarbete startade

2025 januari
2025 januari-mars
2025 kvartal 3
2026 kvartal 1

Beslut om samråd
Samråd
Beslut om gransking
Beslut om antagande

Prövning enligt annan lagstiftning

Planförslaget medför att flera biotopskyddade objekt berörs. Det är respektive fastighetsägare som ansvarar för och bekostar en ansökan om dispens från biotopskyddet till länsstyrelsen.

Konsekvenser

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för centrala tätorten

Planförslaget överstämmer i stort med översiktsplanens föreslagna markanvändning. De sju föreslagna friliggande villorna i den västra delen och de småhus som är förlagda i skogsmark i den östra delen överstämmer inte med föreslagen markanvändning enligt översiktsplanens plankarta. Föreslagen markanvändning enligt detaljplanen stämmer dock överens med den övergripande planeringsstrategin om att nybyggnation framförallt ska ske i befintliga tätortsområden och i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur. Sammantaget bedöms därför planförslaget överensstämma med översiktsplanen.

Hälsa och säkerhet

Radon

Planområdet består av normalradonmark ett radonskyddande byggnadssätt rekommenderas för att minimera negativa konsekvenser för människors hälsa.

Djurhållning

Planområdet föreslår bostäder inom cirka 14-30 meter från befintlig djurhållning. Inga negativa konsekvenser för människors hälsa eller för djurhållningen bedöms uppstå vid nuvarande utformning och verksamhet.

Skulle verksamheten ändras och hästar hållas på gården finns viss risk för människors hälsa men risken bedöms acceptabel på grund av områdets lantliga karaktär. Skulle klagomål inkomma från framtida eller befintliga närboende om hästhållning kan tillsyn bli aktuellt och i ett värsta scenario skulle det kunna ställas krav på verksamhetsutövaren för att begränsa omgivningspåverkan.

Mark och vegetation

Jordbruksmark

Planförslaget innebär en förlust cirka 1,8 hektar åkermark (Jordbruksverkets karta med jordbruksblock 2008 och 2023). Brukandet av närliggande jordbruksmark bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Skogsbruk

Planförslaget innebär en förlust av cirka 2 hektar skogsmark. Vidare säkerställs att cirka 3 hektar skogsmark bevaras som naturmark genom att det planläggs för natur.

Natur

Biotopskydd

Planförslaget medför att flera biotopskyddade objekt berörs. Biotopskyddsdispens för de åkerholmar, diken och odlingsrösen som berörs och behöver tas bort, minskas till ytan eller läggas om kommer att sökas till granskning.

Figur 50

Kartbilden visar ett utdrag med information från genom naturvärdesinventering samt föreslagen markanvändning



Skyddsvärda träd

Planförslaget medför att 8 särskilt skyddsvärda träd och 6 skyddsvärda träd sannolikt kommer att behöva tas ner. De 8 särskilt skyddsvärda träden är hålträd av arterna björk och asp. De skyddsvärda träden är av arterna sälg, asp och björk och är även de hålträd men uppnår inte tillräcklig stamdiameter för att klassas som särskilt skyddsvärda. I två av dessa träd som behöver tas bort finns även fågelbon.

För att säkerställa bevarande av träden bör de placeras inom allmän platsmark. En förhoppning är att några fler träd inom kvartersmark eller i direkt anslutning till gatan kan sparas. Detta kommer att undersökas närmare i till granskning. Med anledning av förekomst av särskilt skyddsvärda träd kommer kommunen inför granskning att genomföra ett samråd enligt miljöbalken med Länsstyrelsen.

En trädinventering av planområdets västra delområde kommer behöva göras till granskning samt en fördjupad bedömning av ekarna i skogsbrynet i den östra delen då de är värdeskapande även om de inte bedömts skyddsvärda enligt naturvärdesinventeringen.

Artskydd

Inom området förekommer såväl fåglar som fladdermöss. Naturvärdesinventeringen har även hittat en fridlyst orkidé (nattviol) och en padda inom planområdet. Planförslaget bedöms inte få konsekvenser för paddan då den observerats i naturmark och dess livsmiljöer kommer att

bevaras. Nattviol uppskattas ha en god status i kommunen. Sammantaget bedöms därför att planförslaget inte medför ett hot mot någon av arterna.

Med anledning av förekomst av såväl fåglar som fladdermöss kommer kommunen inför granskning att genomföra ett samråd enligt miljöbalken med Länsstyrelsen.

Dagvatten

Situationen nedströms västra delen av planområdet som idag hanterar skyfallsvatten från exploaterat område kommer även fortsättningsvis hantera skyfallsvatten. Skyfallsvägar och höjdsättning av området kommer studeras vidare mellan samråd och granskning av detaljplanen. Även ytlig avrinning inom området i form av diken kommer studeras vidare mellan samråd och granskning.

Situationen för dagvattenhanteringen inom östra delen av planområdet kommer hanteras både i ledning under mark och i diken och fördröjningsytor ovan mark. Exakt placering kommer hanteras i detaljprojekteringen i genomförandet av detaljplanen. Ytor för detta kommer att finnas i och med framtagandet av detaljplanen. Befintlig skyfallsled genom östra delen av planområdet kommer ändras i och med genomförandet av detaljplanen och skyfallsvatten kommer ledas i dike runt planområdet, via grönområde och därefter vidare till naturmark och Huskvarnaån.

Genom att fördröja dagvatten på allmän platsmark i gröna lösningar kommer flödet till recipienten vid normal nederbörd inte att öka.

Situationen för recipienten avseende föroreningshalter och flödesnivåer kommer att förbättras något i område 2 då dagvatten leds till gröna lösningar såsom damm och MKN kommer därmed inte att påverkas negativt.

Strandskydd

Planförslaget bedöms inte påverkas strandskyddet ur en sådan synpunkt att tillgång till strandområdet eller förutsättningar för djur- och växtliv påverkas negativt. Strandskyddet fortsätter i stora delar att gälla planområdet men i en mindre del av vattenområde och naturmarken upphävs strandskyddet.

Bebyggelse

Planförslaget innebär att befintligt bostadshus på plats rivs och att terrängen anpassas för att möjliggöra nya gator och ny småhusbebyggelse. Befintlig byggnad rivs för att få till en effektiv markanvändning och uppnå en viss exploateringsgrad.

Vid ett nollalternativ hade befintlig bostadsbyggnad, åkermark och övriga grönområden bevarats orörda.

Infrastruktur

Gator och gång- och cykelvägar

I den västra delen av planområdet kommer befintlig vändplan för Olvonvägen att behöva tas bort och del av Benvedsvägen få en förändrad sträckning. Delar av befintliga gång- och cykelvägar kommer också att behöva få en förändrade sträckningar.

I den östra delen av området kommer nya gator och gång- och cykelvägar att anläggas och marknivåer anpassas. Sannolikt kommer sprängning att krävas på en del platser.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

I den västra delen av planområdet kommer delar av befintliga ledningar att behöva läggas om.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer sannolikt att ske enskilt för respektive fastighet. Avfallsfordon kan vända på befintliga vändplaner i den västra delen av planområdet och i den östra delen tillskapas en ny vändplan.

Kulturmiljö

Kulturhistorisk förstudie

Jordbruksmark i anslutning till Jöransbergs gården är av värde som en del av kvarvarande strukturer från det historiska säterilandskapet. Jordbruksmark kommer dock att finnas kvar i direkt anslutning till gården samt söder om gården och om planområdet. Planförslaget försämrar läsbarheten av strukturerna. Ett nollalternativ hade inneburit att läsbarheten i strukturerna fortsatt funnits kvar i samma omfattning.

Social hållbarhet

Folkhälsa

Planförslaget innebär att befintliga promenadstigar kommer att ersättas med vägar och bostäder. Det innebär att de närboende får en förändrad närmiljö och med andra förutsättningar för rekreation. Planområdet möjliggör dock fortfarande rörelse ut i angränsande kvartersskog där nya stigar kan bildas.

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget innebär att nya fastigheter kan bildas för bostadsbyggnation. Detaljplanens konsekvenser per fastighet och rättighet framgår av tabell nedan

Fastighet/Rättighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Jöransberg 1:30	Mark för allmän plats (GATA och NATUR) med kommunalt huvudmannaskap kan överföras genom fastighetsreglering till kommunägd fastighet med sådant ändamål. Mark för bostadsändamål (B) som kan avstycka till en eller flera nya fastigheter. Mark för transformatorstation (E) kan avstyckas eller bilda ledningsrätt till förmån för ledningshavaren.
Jöransberg 1:105	Mark för allmän plats (GATA, GCVÄG och NATUR) med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte nödvändig. Mark för bostadsändamål (B) som kan avstycka till en eller flera nya fastigheter.
Jöransberg 1:309	Mark för allmän plats (GATA, GCVÄG och NATUR) med kommunalt huvudmannaskap kan överföras genom fastighetsreglering till kommunägd fastighet med sådant ändamål. Mark för bostadsändamål (B) som kan avstycka till en eller flera nya fastigheter.
Hakarp ga:2	Gemensamhetsanläggningen kommer att behöva omprövas.
Hakarps vägförening (Hakarp ga:10)	Vägföreningen kommer att behöva omprövas.
06-HAK-283.1 (väg)	Rättigheten blir obehövlig genom att mark för allmän plats (GATA) läggs ut. Rättigheten föreslås upphävas.
06-HAK-388.1 (väg)	Rättigheten blir obehövlig genom att mark för allmän plats (NATUR) läggs ut motsvarande servitutsområdet. Rättigheten föreslås upphävas.
D2014-00479387:1.1 (optokabel)	Rättigheten kan komma att försvåra byggnationen inom marken för bostadsändamål (B). Rättigheten föreslås upphävas.

Omgivningspåverkan

Landskapsbild

Exploatering enligt planförslaget kommer att påverka landskapsbilden i den östra delen av planområdet. Jordbruks- och skogsmark kommer att ersättas med ett bostadsområde. Nybyggnation inom planområdet är dock ett relativt litet ingrepp i den övergripande landskapsbilden (Bilaga B - Kulturhistoriks förstudie).

De direkt angränsande befintliga fastigheterna i den östra delen av

planområdet kommer att få ökad insyn framförallt på tomten till följd av att planförslaget möjliggör för nya bostäder. Viss insyn finns redan idag mellan befintliga bostäder och tillkommande bostäder bedöms inte bli olämpliga på grund av insyn.

Skuggpåverkan

De direkt angränsande befintliga fastigheterna i den östra delen av planområdet kommer att få ökad skuggpåverkan till följd av planförslaget. Fastigheterna Jöransberg 1:217, 1:218, 1:238 och 1:239 bedöms påverkas mest eftersom ny bebyggelse föreslås syd-sydöst om befintliga bostäder.

Stadsbyggnadskontoret

Västra Storgatan 16

551 89 Jönköping

Tel: 036-10 50 00