

Planbeskrivning

► **Detaljplan: Stigamo 1:25 m.fl.**
Stadsdel: Barnarp

Samrådshandling
Upprättad: 2024-09-11
Laga kraft: -
Diarienummer: Stbn/2023:181
Utökat förfarande (PBL 2010:900)



Medverkande tjänstepersoner

Planavdelningen har fått i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden att ta fram en detaljplan. Följande tjänstepersoner har medverkat i framtagandet av detaljplanen:

Stadsbyggnadskontoret

Emma Gansberg	Trafikingenjör
Matilda Åberg	Bygglovsingenjör
Mats Davidsson	Biträdande planarkitekt
Sandra Broström	Kommunekolog
Sofia Hallefält	Förrättningslantmätare

Tekniska kontoret

Anders Larsson	Projektingenjör VA
Annica Magnusson	Vattensamordnare
Fredrik Svärd	Miljöingenjör
Lars Wärn	Gatuprojektör

Räddningstjänsten

Axel Röman / Erik Holgersson	Brandingenjör
------------------------------	---------------

Bilagor:

Bilaga A - Översiktlig stabilitetsutredning
Beställare: Jönköpings kommun
Utförare: Tyréns

Malin Andersson	Jenny Larsson
Planarkitekt	Biträdande planchef

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av betydande miljöpåverkan

Innehållsförteckning

Inledning

Detaljplanens syfte	6
Ärendeinformation	6

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare	7
Kommunala planeringsunderlag	7
Hälsa och säkerhet	9
Mark och vegetation	11
Bebyggelse	12
Infrastruktur	13
Teknisk försörjning	14
Offentlig och kommersiell service	15
Kulturmiljö	15
Social hållbarhet	15
Platsanalys	16

Planförslag

Arkitektonisk idé	17
Allmän platsmark	17
Kvartersmark	19
Vattenområden	20
Tomtgränser	20

Utredningar och dispenser

Översiktlig stabilitetsutredning	23
Upphävande av strandskydd	23
Dagvatten och skyfall	27

Plankarta och bestämmelser

Användningsbestämmelser	30
Egenskapsbestämmelser	31

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv	34
Fastighetsrättsliga frågor	34
Tekniska frågor	35
Ekonomiska frågor	36
Organisatoriska frågor	37

Konsekvenser

Kommunala planeringsunderlag	38
Hälsa och säkerhet	38
Mark och vegetation	39
Bebyggelse	39
Infrastruktur	40
Teknisk försörjning	40
Kulturmiljö	40
Social hållbarhet	40
Fastigheter och rättigheter	41
Omgivningspåverkan	50

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.

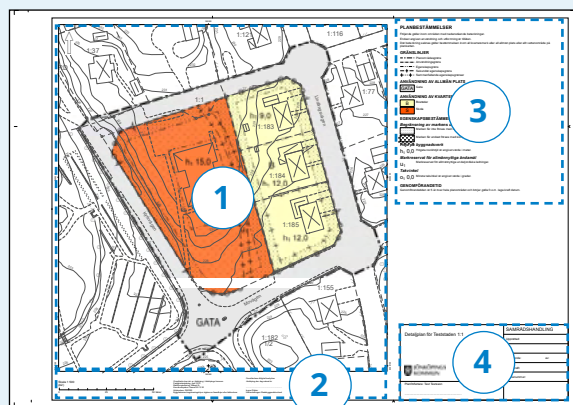


Hur läser man en plankarta?

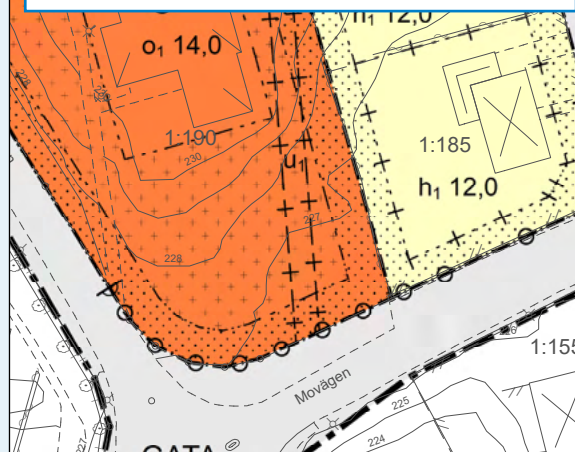
En plankarta består av fyra delar; kartram, kartinformation, teckenförklaring och ärendeinformation.

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

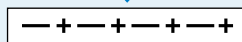
Egenskapsgräns

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

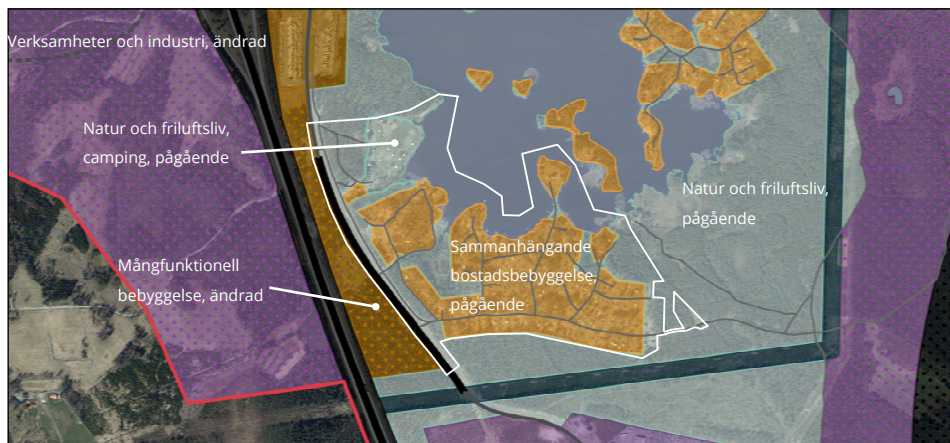
Syftet med denna detaljplan är att möjliggöra för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp vid Lovsjöns stugområde och camping. Syftet är också att fastställa pågående användningar för bostäder och camping. Stugområdet har en småskalig karaktär på bebyggelsen med mycket naturliga inslag i form av träd och skogsmark på och mellan tomterna. Detaljplanen syftar även till att bevara dessa värden.

Ärendeinformation

Jönköpings kommun
Detaljplan för Stigamo 1:25 m.fl.
Stbn/2023:181
Planstart 2023-04-19

I denna detaljplan används utökat förfarande, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900), då planförslaget är av ingripande karaktär för flera enskilda eftersom området ska anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät.

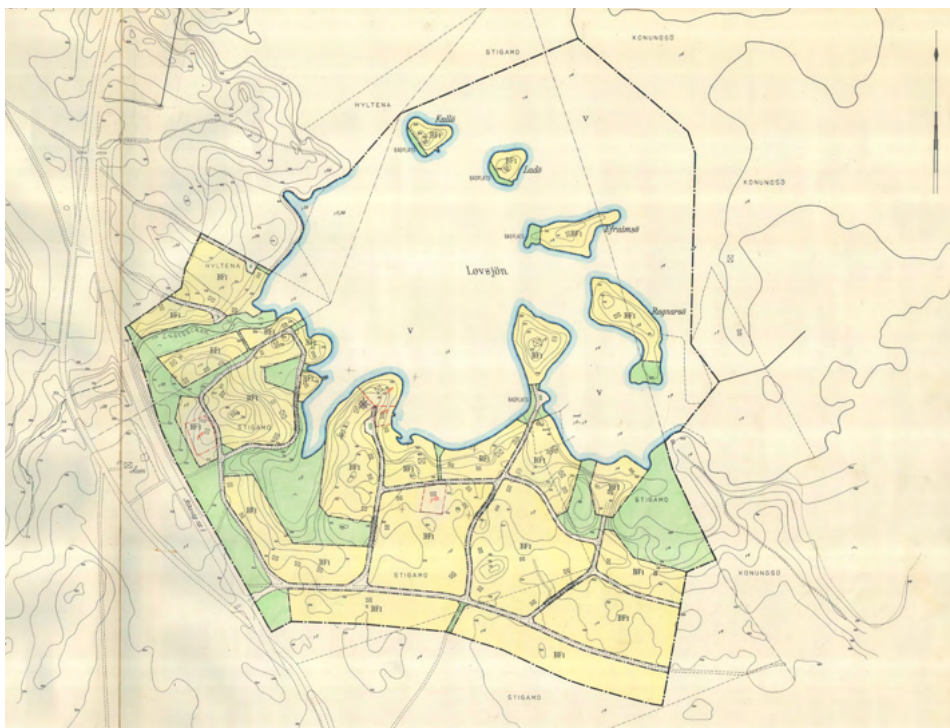
Användningen för övriga delar av planområdet är natur och friluftsliv, vilket innebär större områden för natur och friluftsliv som omger tätorten. I dessa områden ska friluftsliv och naturvärden prioriteras. Samtliga användningar är pågående, det vill säga ska inte ändras eller utvecklas från hur de används i nuläget.



Figur 2
Kartan visar ett utsnitt ur översiktsplanen och aktuellt planområde.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är *Förslag till byggnadsplan för fritidsområde å fastigheten Stigamo 1:5 m.fl. (invid Lovsjön södra strand) i Barnarps socken och Tenhults kommun, Jönköpings län (BP600620)*. Planen är från 1960 och tillåter användningen bostadsändamål, park, vägmark och vattenområde. Bostäderna ska enligt planen vara friliggande och en våning höga (4,4 m). Enligt planen får byggnadskvarteren inte förses med bebyggelse som påkallar anläggande av avloppsledning. Genomförandetiden för planen har gått ut. Sydöstra delen av planområdet samt norra delen av nuvarande camping omfattas inte av någon detaljplan. Södra delen av campingen är planlagt för bostadsändamål.



Figur 3
Gällande plankarta från 1960.

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.

Vatten- och avloppsplan för Jönköpings kommun

VA-planen för Jönköpings kommun syftar till att säkerställa en trygg och hälsosam dricksvattenförsörjning samt hantering av spillvatten och dagvatten i kommunen. I hantering av spill- och dagvatten ingår bland annat omhändertagande av spillvatten på ett miljösäkert sätt.

Till VA-planen finns flera framtagna delplaner som fungerar som arbetsunderlag. I delplanen *Utbyggnadsplan för vatten och avlopp* är Lovsjön utpekad som ett VA-utbyggnadsområde, det vill säga områden som har enskild vattenförsörjning och avloppshantering, men planeras att införlivas i verksamhetsområde för allmänna vattentjänster. Enligt delplanens prioriteringslista ska kommunalt VA byggas ut i VA-utbyggnadsområdena under år 2021-2030.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

E4:an som går väster om planområdet är primär rekommenderad väg för farligt gods. En liten del av planområdet ingår i 150-meterszonen för farligt gods. Länsstyrelsen i Hallands län har tagit fram rapporten *Risikanalyser av farligt gods i Hallands län* (2011:19), där typområden definieras och delas in i olika säkerhetszoner. För användningen som tillåts i planförslaget rekommenderas avståndet utan riskutredning att vara minst 100 m från väg med hög risknivå, där E4:an ingår. Planområdet är över 100 m från E4:an och en riskutredning bedöms därför inte vara nödvändig.

Befintliga verksamheter

Vid Hyltena rastplats, ca 400 m norr om planområdet, finns en drivmedelsstation. Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) ska avståndet mellan påfyllningsanslutning till cistern och platser där människor vanligen vistas, såsom bostäder, vara minst 25 m. Befintligt avstånd kräver därför ingen ytterligare riskbedömning.



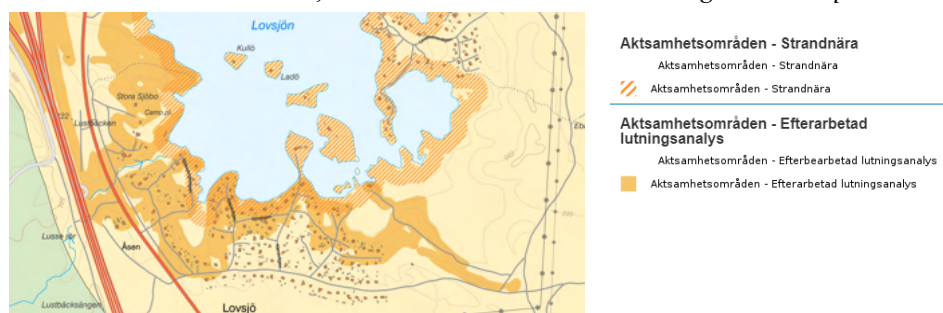
Figur 4
Figuren visar var 150-meterszon för farligt gods (gråskrafferad yta) överlappar planområdet (vit linje).

Risk för översvämning

På grund av områdets förutsättningar vad gäller det strandnära läget och områdets höjdskillnader har en översiktlig bedömning av dagvattenhantering och skyfall gjorts inom området. Detta beskrivs under rubriken *Utredningar och dispenser*.

Risk för ras och skred

Södra Lovsjön är utpekad av SGU som ett område med skredrisk i finkorniga jordarter. Strandkanten mot Lovsjön är strandnära aktsamhetsområde. Stora delar av planområdet är aktsamhetsområde enligt efterarbetad lutningsanalys. Delar av området är även kuperat. En översiktlig stabilitetsberäkning har gjorts för de brantaste slänterna, vilken beskrivs under *Utredningar och dispenser*.



Figur 5
Karta över områden
med skredrisk i
finkorniga jordarter
(SGU)

Strålning

Söder om planområdet finns en 400 kV kraftledning i luften. Avståndet mellan ledningen och planområdet är minst 50 m. De elektromagnetiska fälten är inte på en farlig nivå direkt under ledningen och avtar med avståndet från ledningen. Strålning från kraftledningen bedöms inte påverka planförslaget.

Buller

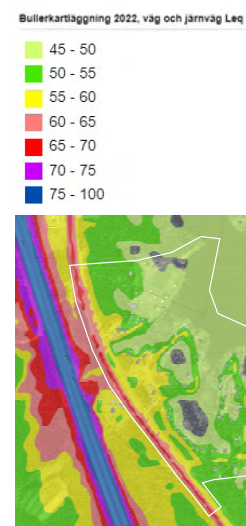
Trafikbuller

Enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Enligt kommunens bullerkartläggning från 2022 kommer det trafikbuller från Norra Stigamovägen samt delvis E4:an till området. Vid Norra Stigamovägen uppnår de uppmätta bullernivåerna 70 dBA. Inom befintliga bostadstomter överstigs inte 60 dBA. Inga nya tomter planläggs närmare Norra Stigamovägen. Ytterligare bullerutredning bedöms därför inte vara nödvändigt.

Verksamhetsbullen

Tillåten bullernivå för verksamhetsbuller nattetid utomhus vid fasad är max 40 dB(A). En 400 kV-ledning låter inte över 40 dB(A) på 50 meters avstånd. Eftersom den luftburna kraftledningen är lokaliserad minst 50 m från planområdet behöver buller från kraftledningen inte utredas ytterligare i planarbetet.



Figur 6
Utsnitt från
Bullerkartläggning
2022. Planområdet är
markerat med vit linje.

Mark och vegetation

Geotekniska förhållanden

Området är kuperat. Jordarten på området är mestadels sand. Vissa delar är även torv (kärrtorv och mossetorv).

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster. 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 planområdet är Lovsjön och den är inte klassad enligt vattendirektivet. Lovsjöns vatten rinner vidare norrut och mynnar till slut ut i Lillån vid Råslätt (SE639519-140380) vilken däremot är klassad enligt vattendirektivet. Lillån vid Råslatts ekologiska status har bedömts som måttlig, baserat på bedömning av fisk och näringsämnen. Lillån vid Råslatts kemiska status uppnår ej god enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) och denna status baseras på nationell extrapolering av mätdata för kvicksilver och PBDE.

Vattendomar

Lovsjön kan regleras genom att tappas på vatten. Tillåtna dämnings- och sänkningsgränser regleras i två vattendomar för sjön. Domarna är från 1924 respektive 1926. I båda domarna framkommer att dämningsgränsen för Lovsjön är +10,65 m samt att sänkningsgränsen är +7,60 m. Lovsjön ingår i den nationella planen för omprövning av vattenkraften och ska provas 2026. Omprövningen 2026 kan innebära att regleringsamplituden för Lovsjön förändras.

Strandskydd

Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Planområdet är lokaliserat vid södra delen av Lovsjön och delar av detaljplanen är inom strandskyddat område. Inom området som är detaljplanlagt är strandskyddet upphävt. Den norra delen av campingen är ej planlagd och ligger därför inom strandskyddat område. Enligt 7 kap. 18g § i miljöbalken återinträder strandskydd när en detaljplan upphävs eller ersätts. I och med detta planförslag återinträder därför 100 m strandskydd för vatten- och landområde. För att upphäva strandskyddet behöver upphävandet provas på nytt mot de regler som gäller idag. Motiveringen till upphävande av strandskydd beskrivs under *Utredningar och dispenser*.

Natur

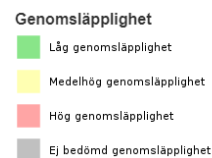
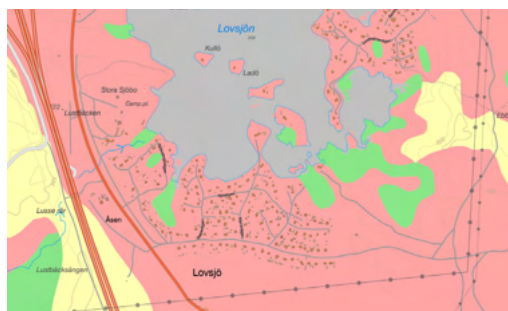
Inom planområdet samt i närområdet finns god tillgång till natur med upptrampade stigar. Mellan och på många av tomterna på stugområdet finns enstaka träd och skogsdungar. Mot Lovsjön finns natursläpp med träd, buskar och sly. Dessa är kuperade och mindre tillgängliga för människor.

Rekreation

Inom stugområdet finns en gemensam badplats som sköts av stugföreningen på området. På campingen finns också en badplats samt omgivande natur med upptrampade stigar som används för bland annat svampplockning.

Dagvatten

Markens genomsläpplighet bedöms vara hög för de bebyggda delarna i stugområdet enligt SGU:s karttjänst *Genomsläpplighet*, som visar en generaliserad bild över markens genomsläpplighet utifrån jordarters kornstorlek, är genomsläppligheten hög. Genomsläppligheten för natursläppen mot Lovsjön är klassad som låg.



Figur 7
Markens
genomsläpplighet
enligt SGU:s karttjänst
Genomsläpplighet.

Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inom stugområdet har varierade storlekar och utformning. Många av bostadsbyggnaderna har sadeltak. Bebyggelsen har tillkommit under många år, från slutet av 1800-talet fram till idag. Byggnaderna är till största del småskaliga och många har tillbyggnader i form av exempelvis uteplatser och inglasade eller öppna verandor. En del bostadsbyggnader är av mer permanent karaktär och används som åretrunt-boende medan andra byggnader är enklare och används främst under sommarhalvåret. Även tomternas storlek varierar. Det finns ingen tydlig koppling mellan större bostadsbyggnader och större tomter. Däremot är de flesta bostadsbyggnaderna placerade centralt på tomten och området upplevs mestadels ha en utspridd och luftig karaktär. På området finns även många komplementbyggnader i form av uthus och attefallshus. Användningen av dessa är extra bostadshus, uthus, garage m.m.





Figur 8

Exempel på bebyggelse inom stugområdet.

I nordvästra delen av planområdet finns Lovsjöbadens camping. På campingområdet finns en receptionsbyggnad och två servicehus. Ett av servicehusen används för dusch m.m. för campinggäster. I det andra servicehuset finns två toaletter samt förrådsutrymme. På campingen finns även elva mindre uthyrningsstugor samt en före detta bostadsbyggnad som också hyrs ut. Nio av uthyrningsstugorna fick bygglov år 2009 och byggdes 2013. Uthyrningsstugorna är ca 25 m² stora och den före detta bostadsbyggnaden är ca 40 m². Campingen har en badplats i norra delen.



Figur 9

Foto över campingområdet under lågsäsong.



Figur 10

Karta över campingområdet (2023).

Infrastruktur

Gång och cykel

Inom planområdet hänvisas fotgängare och cyklister till samma vägar som motorburen trafik. Det finns upptrampade stigar mellan vissa av vägarna som kan användas av fotgängare.

I västra delen av planområdet finns en befintlig cykelväg längs Norra Stigamovägen. Cykelvägen sträcker sig mellan rastplats Hyltena och södra Lovsjöns fritidshusområde. Därefter hänvisas cyklister till Norra Stigamovägen. Vid Stigamo industriområde fortsätter cykelvägen. Koppling mellan de befintliga cykelvägarna saknas i nuläget. I planförslaget planläggs en koppling mellan cykelvägarna.

Kollektivtrafik

I det sydvästra hörnet av planområdet finns det närmaste busshållplatsen för stugområdet och campingen, Hyltena. På denna hållplats går regionbuss 133 mellan Torsvik-Vaggeryd-Värnamo, regionbuss 141 mellan Jönköping-Vrigstad-Sävsjö samt stadsbuss 124 mellan Centrum-Råslätt-Barnarp-Torsvik-Hyltena.

Vid busshållplatsen stannar även skolskjutsen för barn på området. Enligt kommunens riktlinjer får ett barn i förskoleklass till årskurs 3 inte gå mer än 1 km till hållplatsen. Inga befintliga eller planerade bostadsbyggnader är lokaliserade över 1 km från busshållplatsen där skolskjutsen stannar.

Motortrafik

Området nås från Norra Stigamovägen, främst via den södra infarten. Vägarna inom stugområdet är smala med håligheter, gupp och liknande brister. Personbilar kan främst mötas vid befintliga korsningar. Huvudmannaskapet för vägarna är enskilt och de sköts av en vägkommitté som ingår i stugområdets stugförening. Vägarna uppfyller inte standard för större fordon som sopbilar vad gäller vägbredd och möjlighet att vända.

Det finns en infart/utfart till campingen samt två infarter/utfarter till stugområdet från Norra Stigamovägen. Den södra infarten till stugområdet, via Kvarnvägen, är den primära infarten till stugområdet (se *Platsanalys* nedan). Båda infarterna korsar gång- och cykelvägen. För att nå infarten till campingen behöver fordon köra ca 65 m på gång- och cykelvägen. Infarten delar sig sen i två möjliga vägar för att nå campingen. Den norra vägen används som in- och utfart till campingen idag. Servitut finns för båda vägarna.

Parkering

Inom området sker parkering mestadels på respektive bostadstomt. För boende på öarna finns fyra parkeringsplatser i slutet av Kärravägen. Vid campingen finns en parkeringsplats utanför receptionsbyggnaden. Ytterligare parkeringsmöjligheter för campinggäster finns vid uppställningsplatserna och uthyrningsstugorna.

Tekniska anläggningar

Nätstation

Inom stugområdet finns två nätstationer som tillhör Jönköpings Energi; en på Sjöboängsvägen samt en på Kolbäcksvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i nuläget inte i verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). VA hanteras genom enskilda lösningar med varierande kvalitet.

I en VA-inventering för fritidshusområdet som genomfördes 2009 är WC med sluten tank samt torra lösningar för avlopp dominerande på området. 78% av de som medverkade i inventeringen hade år 2009 grävd brunn för dricksvatten. 4 av 5 stickprover på dricksvatten visade på avloppspåverkan (förhöjda halter av kväve). Enligt 6 § i Lagen om allmänna vattentjänster har kommunen har ett ansvar att ordna vattentjänster (dricks- och/eller avloppsvatten) för bebyggelse som tillsammans bildar ett större sammanhang, om det behövs med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön. För att kunna uppfylla detta föreslås området att ingå i kommunalt verksamhetsområde för VA, vilket innebär att kommunen blir VA-huvudman och därmed skyldig att ordna med dricks- och spillvatten.

Avfallshantering

Upphämtning av avfall sker i nuläget vid respektive tomt. Där avfallsbilen inte kan vända eller kommer runt via vägnätet förekommer backvändning eller backning.

Offentlig och kommersiell service

Under sommarmånaderna (maj - september) finns tillgång till viss service i receptionen på Lovsjöbadens camping i form av en minibutik med enklare livsmedel, glass, läsk m.m. Utöver det finns ingen offentlig eller kommersiell service inom området. Vid Hyltena rastplats, ca 1,5 km från området, finns en bensinmack med tillhörande affär. Viss service, såsom gym, restauranger och en obemannad livsmedelsbutik finns i anslutning till Torsvik industriområde ca 5 km från planområdet. Ytterligare service finns i Taberg och Tenhult, ca 10 respektive 13 km från området, samt i centrala Jönköping.

Kulturmiljö

Arkeologi

På campingen (södra delen på fastigheten Hyltena 1:74) finns en fornlämning i form av lägenhetsbebyggelse/torplämning med tidigare åkrar. Vid badplatsen på udden norr om campingen finns en fyndplats för ett avslag av ljusgrå flinta. I dialog med Länsstyrelsen bedöms ingen ytterligare arkeologisk utredning vara nödvändig eftersom markanvändningen inte föreslås ändras vid fornlämningen.

Social hållbarhet

Folkhälsa

Hela planområdet har nära till naturnära miljöer med främst barrskog. I delar av skogen finns upptrampade stigar och skogsvägar, vilket främjar möjligheten till vardagsmotion. Förutom vid den gemensamma badplatsen och campingen är strandkanten ianspråktagen av tomter och privata bryggor. De befintliga natursläppen mot vattnet är kuperade och beklädda med mycket växtlighet, vilket gör det svårt att använda dem i rekreativa syften.

Jämlikhet och jämställdhet

Ur ett barnperspektiv uppmuntrar det naturnära läget till rörelse och lek. Den låga trafikhastigheten till följd av dålig vägstandard är också positivt ur ett trafiksäkerhets- och barnperspektiv. Ur ett tillgänglighetsperspektiv kan däremot vägstandarden ha negativ inverkan med svårigheter att komma fram med exempelvis rullator eller rullstol, särskilt i möten med fordon. Det är även långt till närmsta service, vilket försvårar tillgängligheten ytterligare.

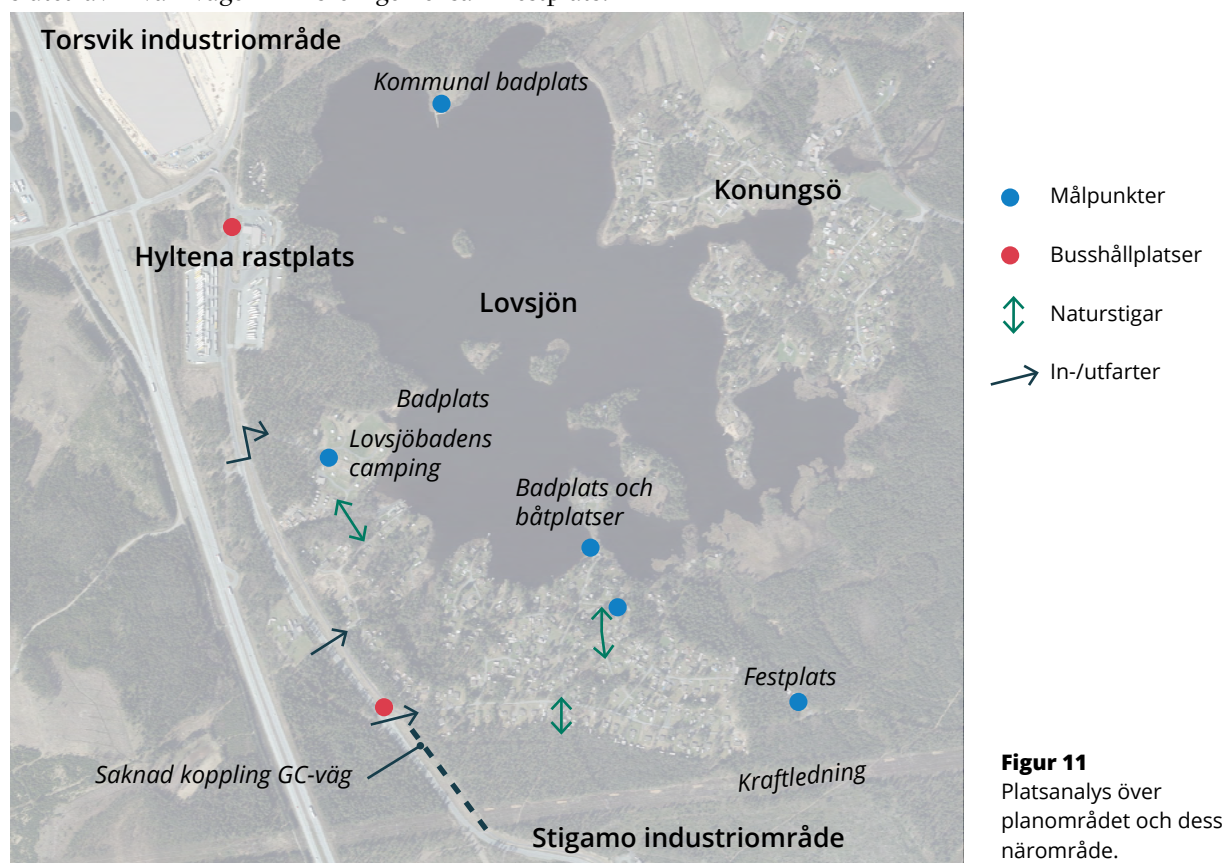
Även om avstånd till skolskjuts är inom kommunens riktlinjer kan det vid tomterna längst från upphämningsplatsen bli relativt långt mellan hem och upphämningsplats för skolskjuts. Eftersom det inte finns någon skola eller förskola inom eller i närheten av området är det därför svårt för barn att transportera sig själva till skolan.

Vardagsliv

Inom planområdet är funktionsblandningen begränsad då det främst består av bostads- och fritidshustomter. Det finns däremot några mötesplatser inom området. Festplatsen i sydöstra hörnet av planområdet är en enklare stuga och en öppen gräsyta som bland annat används för midsommarfirande. Områdets stugförening ansvarar för skötsel. Badplatsen på stugområdet och campingen är ytterligare mötesplatser.

Platsanalys

Inom området finns gröna stråk mot Lovsjön och mot campingen. Det finns målpunkter i form av badplats i slutet av Kärravägen och vid campingen. I slutet av Kvarnvägen finns en gemensam festplats.



Planförslag

I planförslaget fastställs pågående användningar bostäder, camping samt naturstråk mot Lovsjön och mellan tomter. I planförslaget möjliggörs även en breddning av vägområdet inom stugområdet, en ny vägkoppling mellan Kvarnvägen och Granstigen samt en ny koppling mellan befintliga cykelvägar för att skapa en mer sammanhängande cykelväg längs Norra Stigamovägen.

Arkitektonisk idé

Planförslagets arkitektoniska idé utgår från att bevara områdets befintliga värden med varierade tomter med naturkaraktär och småskalig bebyggelse.

Samspel

Planförslaget samspelar med omgivningen genom att den befintliga småskaliga karaktären bevaras genom att byggrätten begränsas. För huvudbyggnader tillkommer även utformningsbestämmelse om sadeltak som syftar till att främja den småskaliga upplevelsen av området.

Bidrag

Planförslaget bidrar till omgivningen genom att möjliggöra för kommunalt VA på området. Det bidrar även till framkomligheten för större fordon med det bredare vägområdet som möjliggörs, samt framkomligheten för gång och cykel med den nya GC-kopplingen som också möjliggörs.

Allmän platsmark

Huvudmannaskap

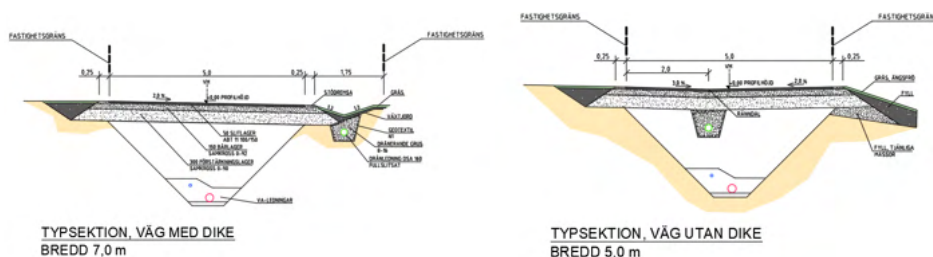
Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman för den allmänna platsen. Om det finns särskilda skäl så kan kommunen bestämma att huvudmannaskapet ska vara enskilt. En enskild huvudman har inte motsvarande skyldighet som kommunen att iordningställa den allmänna platsen utan avgör själv när och hur iordningställande sker. Huvudmannaskapet föreslås vara enskilt för allmänna platser inom planområdet (med några undantag) utifrån följande skäl;

- Avståndet till huvudtätorten (Jönköping) uppnår ca 16 km, vilket i sammanhanget bedöms vara relativt långt
- Pendlingsmöjligheterna till närliggande tätorter eller huvudtätort bedöms inte vara särskilt goda
- Tidigare tradition av enskilt huvudmannaskap inom området
- Ingen kommunal eller kommersiell service eller andra anläggningar som betjänar en större allmänheten finns inom området
- Området präglas av en karaktär av fritidsbebyggelse

Norra Stigamovägen samt befintlig och planerad cykelvägen längs Norra Stigamovägen föreslås ha fortsatt kommunalt huvudmannaskap då allmänheten har ett större behov av att bruka dessa. Fastigheten Hyltena 1:11 ägs av kommunen. Naturmarken inom fastigheten föreslås därför också ha kommunalt huvudmannaskap.

Gata

Planförslaget möjliggör en breddning av vägområdet inom stugområdet på upp till 7 m. Inom vägområdet inryms väg och dike vid behov. Vägen föreslås vara 5 m, vilket lämnar utrymme om 2 m för dike där det finns behov. Exakt storlek på vägområdet är i den mån det är möjligt anpassat efter befintlig väg och höjdförhållanden, befintliga ledningar, infarter och gränser som fastighetsgränser och ianspråktaga tomter m.m. Figuren nedan visar typsektioner för vägar med dike (7 m) samt vägar utan diken (5 m).



Figur 12
Typsektioner för vägarna inom stugområdet med och utan dike.

En ny vägkoppling mellan Kvarnvägen och Granstigen möjliggörs för att underlätta framkomligheten för avfalls-, räddnings- och privata fordon. Vägarna inom stugområdet planläggs med enskilt huvudmannaskap. Stugföreningen, som har en vägkommitté som ansvarar över vägarnas skötsel, föreslås fortsätta vara huvudman. Det innebär att Stugföreningen även ansvarar för eventuell breddning och utbyggnad av vägområdet.

Infarten till området via Norra Stigamovägen saknar avfartsfil mot området, vilket vissa tider leder till köbildning. I planförslaget planläggs Norra Stigamovägen inklusive infarten till stugområdet med användningen gata, som möjliggör åtgärder som förbättrar trafiksäkerheten.

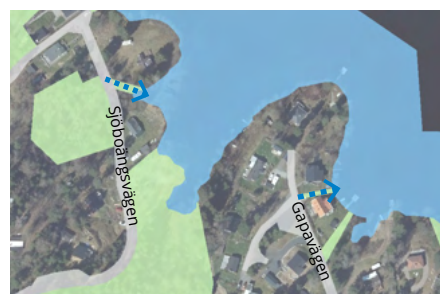
Gång- och cykelväg

I planförslaget planläggs en fortsättning av cykelvägen till Stigamo industriområde för att kunna binda ihop befintlig cykelväg längs stugområdet med befintlig cykelväg vid industriområdet. Det är en ca 280 m lång sträcka där koppling mellan befintliga cykelvägar saknas i nuläget.

Natur

Användningen natur tillämpas för områden med friväxande grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. I planområdet planläggs natur i stråk mot vattnet samt mellan tomter. Syftet med dessa är för att underlätta rekreation och tillgång till strandkanten, samt för att underlätta dagvattenhantering. Vissa av natursläppen mot vatten är inte lämpliga för bebyggelse på grund av höjdskillnader. Befintliga parkeringsplatser samt ytterligare yta för bilparkering möjliggörs på naturmark vid den områdets gemensamma badplats (se figur 11) i slutet av Kärravägen.

Natursläppen vid Sjöboängsvägen och i slutet av Gapavägen kan vid behov göras till diken för att leda vatten ner mot Lovsjön (se figur 13).

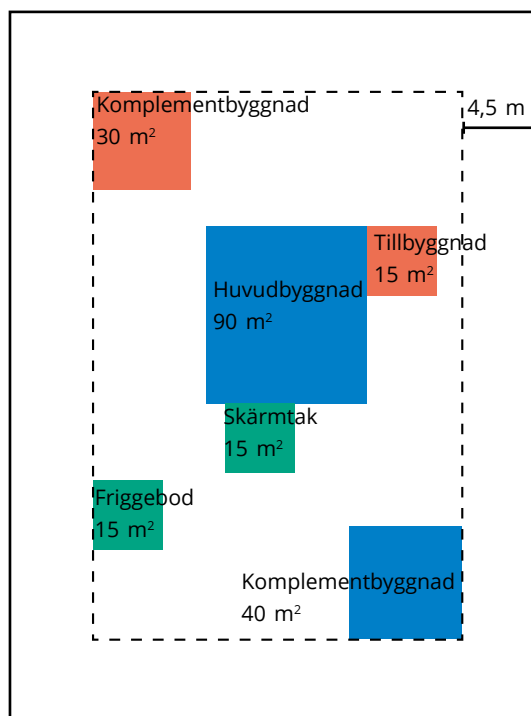


Figur 13
Natursläpp vid Sjöboängsvägen och i slutet av Gapavägen där det eventuellt kan bli diken.

Kvartersmark

Bostäder

Bostadstomterna inom stugområdet planläggs för bostäder. Eventuell tillkommande bebyggelse ska enligt planförslaget anpassas efter områdets befintliga karaktär vad gäller småskalighet, byggnaders utformning och placering. Småskaligheten på området främjas genom att byggnadsarean begränsas till 90 m², att tak ska utformas som sadeltak samt att takvinkeln inte får överstiga 27 grader. Planförslaget syftar även till att bibehålla en utspridd och luftig karaktär på området genom att enbart tillåta en huvudbyggnad per tomt. Det finns en stor variation på området vad gäller skala, placering av byggnader och utformning av byggnader. Därför regleras karaktären i övrigt inte med specifika planbestämmelser utan enskilda bedömningar för respektive fall görs vid bygglov. Figur 14 illustrerar vad som är möjligt att bygga enligt planförslaget och utöver byggrätten som medges i planen.



Figur 14

Illustration av tillåten byggrätt på en ca 1200 m² stor tomt.

- Tillåtna byggnader enligt planförslaget.
- Åtgärder som kräver anmälan och är möjliga utöver byggrätten planen medger (attefallsåtgärder).
- Åtgärder som ej kräver bygglov eller anmälan och är möjliga utöver byggrätten planen medger.

Prickmark

I planförslaget begränsas byggrätten mot vattnet med prickmark med minst 6 m bredd för att ta höjd för ändrade vattennivåer samt i vissa fall för att begränsa bebyggelse på branta slänter inom området. För de tre tomter där det gjorts översiktliga stabilitetsberäkningar utgår prickmarkens omfattning från beräkningarnas rekommenderade avstånd till slänterna. De genomförda beräkningarna har använts som utgångspunkt för omfattningen av övrig prickmark vid slänter. För att minska risken för erosion ska vegetationen i slänterna bevaras. På en tomt förses en lågpunkt med prickmark för att förhindra ny bebyggelse där det kan samlas vatten.

Kvartersmarken mot allmän plats gata förses med prickmark (4,5 m) för att byggnader inte ska placeras för nära vägen.

Besöksanläggning

I sydöstra delen av planområdet planläggs den nuvarande gemensamma festplatsen för besöksanläggning för att möjliggöra fortsatt användning av festplatsen. Fler tomter i denna del bedöms inte vara lämpligt. Enligt planförslaget tillåts byggrätt på 200 m². Det möjliggör ytterligare bebyggelse, såsom scen eller andra byggnader eller anläggningar som det finns behov av.

Camping

Planförslaget tillåter användningen Friluftsliv och camping samt Tillfällig vistelse med preciseringen stugby för befintlig camping och för ett område mot Norra Stigamovägen som används som skogsmark i nuläget. Närmast strandlinjen tillåts användningen Friluftsliv och camping med preciseringen friluftsbad. Detta område förses även med begränsning av markens utnyttjande för att förhindra ytterligare byggnader som kan få strandkanten att upplevas som mer privatiserad samt störa djur- och växtliv vid strandkanten.

Diskussion om campingområdets avgränsning pågår och omfattningen av campingen och planområdet kan komma att ändras inför granskning. Beroende på vilken yta som planläggs för camping kan en naturvärdesinventering behövas fram inför granskning för de delar av planområdet som planläggs för camping men inte används för camping idag.

Markreservat för allmänna ledningar

Planförslaget föreslår flera markreservat för allmänna ledningar (u-områden), både på kvartersmark och på allmän plats (gata och natur). Markreservaten reserverar marken för VA-ledningar som kommer läggas på området. Placeringen av markreservaten är preliminära och kan komma att ändras till granskning när mer detaljerade ledningsdragningar tagits fram.

Vattenområden

Strandskyddet återinträder för vattenområdet vid planområdet. Vid stugområdets gemensamma badplats samt vid en avgränsad del av vattenområdet vid campingen föreslås strandskyddet upphävas för att möjliggöra för gemensamma bryggor. Se motiv för upphävande under rubriken *Upphävande av strandskydd* nedan. Planförslaget redovisar två områden för bryggor där strandskyddet föreslås upphävas. Bygglov krävs för att uppföra bryggor inom hela området.

Tomtgränser

Området är indelat i några avstyckade tomter samt ca 130 arrendetomter. Ungefärliga tomtgränser visas i figur 15 nedan. Tomtgränserna har ingen rättslig status utan är endast illustrationer. De illustrerade tomtgränserna kan dock underlätta avstyckning av tomterna till egna fastigheter, om det skulle finnas intresse av det på längre sikt. Vid eventuella avstyckningar behöver lantmäteriförrättning genomföras. Tomtgränserna kan även komma att användas för att beräkna tomtytan som behövs för att sätta anläggningsavgiften till det kommunala VA-nätet. Inga tomtgränser är illustrerade vid slutet av Kärravägen då gränserna för samfälligheten Stigamo s:3 ej är fastställda (se figur 16).

En stor del av den befintliga tomten på Kolbäcksv. 13 förses med prickmark enligt planförslaget på grund av de stabilitetsberäkningar som gjorts för slänten mot vattnet vid tomten (läs mer under *Utredningar och dispenser*). Förslag på nya tomtgränser för tomterna på Kolbäcksvägen 13 och 15 visas i figur 17. I figuren visas att det finns mer utrymme för byggnader på Kolbäcksv. 13 om tomtgränserna justeras. Justerade tomtgränser skulle också innebära att tomten på Kolbäcksv. 15 får tillgång till sjön. De föreslagna gränserna visar endast ett förslag på hur tomtgränserna skulle kunna justeras för att underlätta flytt av befintlig byggnad, eller byggnation av nytt bostadshus på Kolbäcksv. 13.

Figur 18 nedan visar föreslagna nya tomter. En av de föreslagna tomterna är inom mark som planläggs för allmän plats natur enligt planförslaget. Övriga tomter är utanför planområdet. Om de föreslagna nya tomterna ska kunna planläggas för bostadsanvändning behöver fastighetsägaren för Stigamo 1:25 stå för del av plankostnaden. Geoteknisk utredning samt naturvärdesinventering behöver genomföras vid eventuell planläggning av nya tomter.



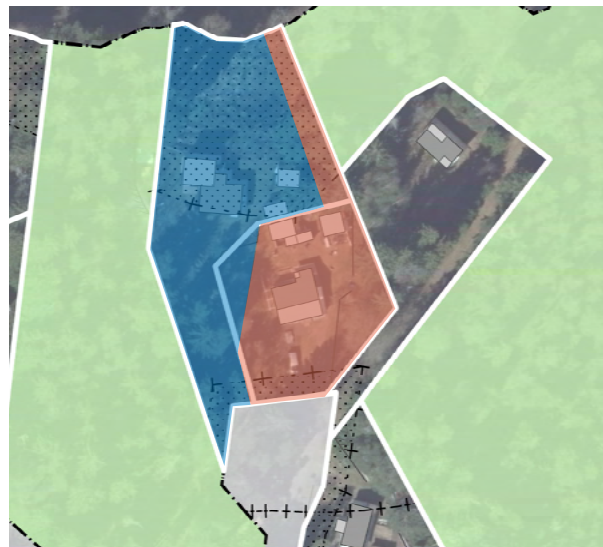
Figur 15

Illustration av tolkade tomtgränser. Vita linjer visar tolkade befintliga tomtgränser. Röda linjer visar befintliga fastighetsgränser. De färgade ytorna visar allmän plats (natur - grön färg, gata - grå färg).



Figur 16

Illustration av tolkade tomtgränser vid slutet av Kärravägen. Inga gränser är tolkade vid Stigamo s:3.



Figur 17

Illustration av tolkade samt föreslagna nya tomtgränser vid slutet av Kolbäcksvägen. Vita linjer visar tolkade tomtgränser, blå yta föreslagna gränser för tomten på Kolbäcksv. 13. Orange yta visar föreslagna gränser för Kolbäcksv. 15.



Figur 18

Illustration över var nya tomter skulle kunna placeras. Till vänster illustreras med vita streckade linjer var tomter skulle kunna placeras utanför planområdet och till höger inom planområdet, på naturmark. För att dessa områden ska kunna planläggas för bostäder behöver ytterligare utredningar genomföras.

Utredningar och dispenser

Översiktlig stabilitetsutredning

En översiktlig beräkning, daterad 2023-11-02, har genomförts av Tyréns för stabiliteten i Lovsjön. Undersökningen vid Lovsjön är baserad på teoretiska faktorer och stabiliteten är beräknad utifrån en uppskattning av jordarter och släntlutningar. Detta gör att undersökningen i nuläget är översiktlig vilket gör att säkerhetsfaktorn som används för utvärdering sätts till 1,5. Nedanstående figurer visar hur stabilitetssituationen ser ut för de tre slänterna som översiktliga beräkningar gjorts för.



Figur 19

Placering av de tre slänter där stabiliteten beräknats översiktligt.



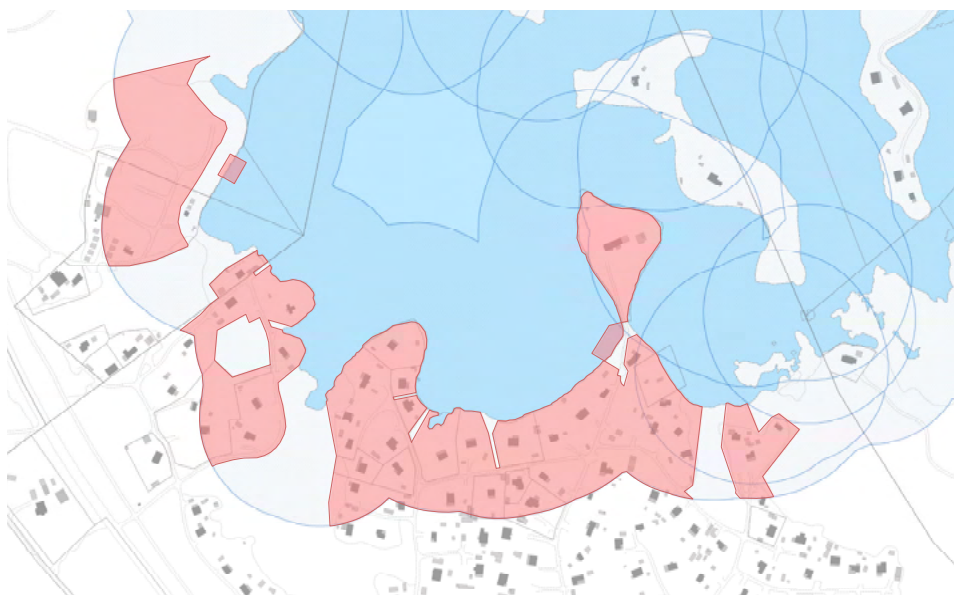
Figur 20

Resultat för de tre slänter där stabiliteten beräknats översiktligt. Byggnaden på Sektion A har en något annan utbredning än på bilden.

Upphävande av strandskydd

I planförslaget föreslås strandskyddet upphävas inom kvartersmark för användningarna bostad samt friluftsliv och camping, stugby. På allmänna platser föreslås strandskyddet upphävas för användningen gata. För användningen natur samt delar av användningen friluftsliv och camping (precisering friluftsbad) kvarstår strandskyddet.

Strandskydd föreslås upphävas för den gemensamma badplatsen vid stugområdet för att tillåta befintlig gemensam brygga och båtplatser för boende på öarna och i stugområdet. Vid campingen föreslås strandskyddet att upphävas för del av vattenområdet för att möjliggöra en ny gemensam brygga. Figur 21 nedan visar var strandskyddet föreslås upphävas.



Figur 21

Illustration över områden där strandskydd föreslås upphävas enligt planförslaget.

Strandskydd gäller eller återinträder för blåskrafferade ytor.

Strandskydd föreslås upphävas för ljusröda ytor.

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd

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. För att kunna genomföra planförslaget åberopas det första särskilda skälet för att upphäva strandskydd inom delar av planområdet, vilket innebär;

- att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

För att kunna använda detta skäl för att upphäva strandskyddet behöver området vara ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Området behöver även vara lagligen ianspråktaget. Detta beskrivs nedan.

För att möjliggöra en ny gemensam brygga vid campingen åberopas särskilt skäl nummer tre;

- att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området

Strandskyddets syften

Allmänhetens tillgänglighet

Kvartersmarken inom stugområdet bedöms vara ianspråktaget på ett sätt som gör stranden otillgänglig för allmänheten. Tomterna mot sjön har i många fall tillgång till egen brygga och/eller komplementbyggnader vid stranden och de upplevs privatiserade och ianspråktaga ner till strandkanten. Mellan tomterna finns natursläpp. De större natursläppen inom området är kuperade och svåra att ta sig fram igenom. De mindre natursläppen, t.ex. i den gemensamma badplatsen på stugområdet, underlättar däremot allmänhetens tillgång till strandområdet.

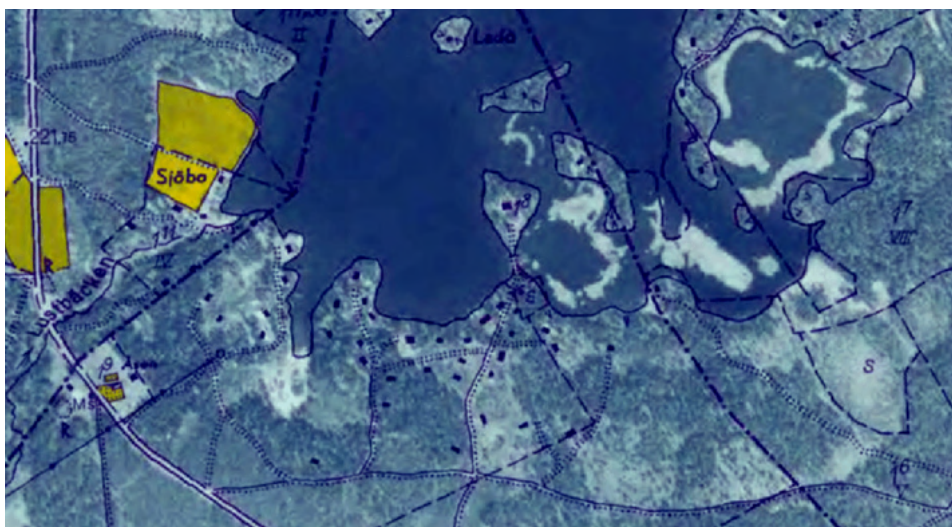
Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet vid campingen är relativt begränsad i nuläget. Infarten till campingen kan stängas med bommar, vilket begränsar tillgången med motorfordon som inte betalar för uppställningsplats. Det är däremot möjligt att nå strandkanten vid campingen till fots eller cykel. Strandkanten vid de tre uthyrningsstugorna vid vattnet upplevs mer privatiserad än övriga delar. Vid stugorna finns en brygga som tidigare använts som båtplats men i nuläget är relativt nedgången. En ny brygga vid campingen kan förbättra både campinggästernas och allmänhetens tillgång till strandområdet.

Livsvillkor för djur och växtliv

De större natursläppen på stugområdet har inte god tillgänglighet för allmänheten men skapar däremot goda förutsättningar för växt- och djurlivet vid strandområdet. Strandområdet vid campingen har begränsad växtlighet.

Lagligen ianspråktaget

Ekonomisk karta från 1954 visar att en stor del av tomterna mot vattnet inom stugområdet var ianspråktaga för bostadstomter vid tidpunkten. Tomter var därför ianspråktaga innan strandskyddslagstiftningen trädde ikraft den 1 juli 1975. Vid gällande detaljplanens antagande år 1960 fanns ett 60-tal sommarstugor på platsen, de flesta lokaliserade i de norra och västra delarna av området. Detaljplanen tillåter bostäder för de delar som används som tomter idag. Stugområdet bedöms därför vara lagligen ianspråktaget.



Figur 22
Ekonomisk karta
från 1954 över
södra Lovsjön. Gul
färg representerar
jordbruksmark.

Campingområdet har tidigare använts som jordbruksmark enligt den ekonomiska kartan från 1954. Vid denna tidpunkt fanns tre byggnader inom nuvarande campingområde. I gällande detaljplan från 1960 är den södra delen av campingen planlagd för friliggande bostäder. Enligt *Anvisningar angående beteckningar på plankartor m.m. samt bestämmelser till detaljplaneförslag* (Kungl. Byggnadsstyrelsens publikationer 1950:2) ingår användningen campingplatser i Fritidsområden, som betecknades Ra. Ra ingår i den gemensamma beteckningen R för rekreationsområden, som är en typ av specialområden. Campingverksamhet bedöms därför inte ingå användningen som tillåts i gällande detaljplan. Vid ett upphävande av bygglov för nybyggnad av gäststugor 2021-04-26 har även Länsstyrelsen gjort bedömningen att campingverksamhet inte ingår i tillåten användning enligt gällande detaljplan (beteckning 403-9989-2020).



Figur 23

Flygfoto över campingen, från 1962-1964.



Figur 24

Flygfoto över campingen, från 6 maj 1975.

Enligt information från tidigare campingägare började området användas som camping år 1966. Campingbesökare har dock framhållit att campingen startade före 1966, vilket flygfoto från 1962-1964 också indikerar. På flygfotot från 1975 går det att urskilja runt 20 husvagnar/husbilar och en byggnad där den nuvarande campingreception är. Båda fotona är tagna innan strandskyddslagstiftningen trädde i kraft och även campingområdet bedöms därför vara lagligen ianspråktaget.

Planens konsekvenser

Befintliga anläggningar och bebyggelse

Många av de befintliga bryggorna inom planområdet kommer vara inom strandskyddat område i och med planförslaget. Dessa kan vara kvar men för nya eller utökade bryggor eller andra anläggningar inom strandskyddat mark- eller vattenområde behövs strandskyddsdispens.

De tre stugorna närmast stranden vid campingen hamnar inom den strandskyddade passagen. En av stugorna har bygglov. De andra två har stått där i över tio år och är därför preskriberade. Alla tre stugorna kan därför vara kvar vid sina befintliga placeringar.

Allmänhetens tillgänglighet

Allmänhetens tillgång till stranden säkerställs i planförslaget genom att planlägga naturstråk där strandskyddet kvarstår. Naturstråken föreslås i planförslaget i stort sett vara kvar i sin befintliga utsträckning enligt gällande detaljplan, med några justeringar efter befintliga tomters utbredning som gör att vissa av naturstråken i gällande detaljplan blir större, medan andra minskar.

Genom att planlägga för friluftsliv och camping samt tillfällig vistelse säkerställs en bättre allmän tillgänglighet till strandområdet i jämförelse med bostadstomter som det är planlagt för i nuläget. För att säkerställa en god tillgång till strandområdet är planlaggs för en bebyggelsefri passage med användningen friluftsbad 20 m från strandlinjen, där strandskyddet kvarstår.

I anslutning till vattenområdet där strandskydd föreslås upphävas för ny brygga vid campingen föreslås även strandskydd upphävas på en del av kvartersmarken för att möjliggöra bryggans angörande (se figur 25). Inom detta område har det tidigare funnits ett trädäck mot vattnet. En brygga till campingen kan förbättra tillgången till strandkanten och vattenområdet för både campinggäster och allmänhet. Det underlättar även aktiviteter som kan vara fördelaktigt att lokalisera i anslutning till en camping, såsom bad och paddling.

Sammantaget bedöms inte allmänhetens tillgång till strandkanten inte påverkas i någon större utsträckning av planförslaget eftersom pågående användningar fastställs. Natursläppen mellan tomter ner till sjön och den gemensamma badplatsen kvarstår i planförslaget. Genom att fastställa pågående användning på campingområdet och en passage utan nya byggnader längs strandkanten främjas tillgången för allmänheten till strandkanten vid campingen. Strandområdet vid campingen blir mindre privatiserat i jämförelse med om området hade använts för bostadstomter enligt gällande plan.

Livsvillkor för djur och växtliv

Livsvillkoren för djur- och växtlivet vid strandkanten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget eftersom pågående användningar fastställs i planen. Passagen vid campingområdet, där strandskyddet kvarstår, kan istället bidra till djur- och växtlivet eftersom det motverkar ny byggnation vid strandkanten.

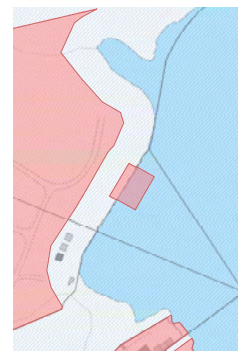
Planförslaget försvårar ny bebyggelse vid strandkanten jämfört med nuvarande detaljplan, vilket också främjar djur- och växtliv vid strandområdet.

Dagvatten och skyfall

Ingen regelrätt dagvattenutredning har genomförts. Vattnets rinnvägar och lågpunkter har däremot lokaliserats inom området. Rinnvägarna genom området ser likadana ut genom området oavsett vilken mängd nederbörd som kommer. Samtliga rinnvägar genom området har Lovsjön som slutlig recipient. På vissa platser inom området förekommer lokala lågpunkter. I dessa lågpunkter ansamlas dagvatten vid liten nederbördsmängd men kopplas samman vid större nederbördsmängder, skyfall eller långvarigt regn, och vattnet fortsätter då mot Lovsjön.



Figur 26
Rinnvägar i Lovsjöområdet.



Figur 25
Illustration över var strandskydd föreslås upphävas för ny brygga vid campingen.

Strandskydd gäller eller återinträder för blåskrafferade ytor.

Strandskydd föreslås upphävas för ljusröda ytor.



Figur 27
Lovsjöområdet vid 90 mm nederbörd (100 års-regn med klimatfaktor 1,4) och ingen markinfiltration medräknad. De röda områdena visar ett vattendjup över 50 cm, det gula är mellan 30-50 cm och det gröna är mellan 10-30 cm.

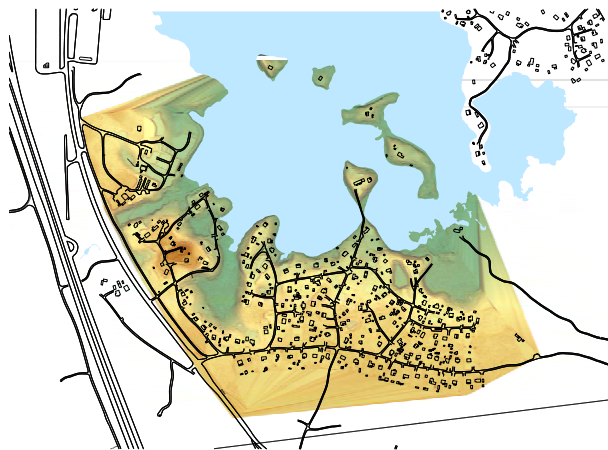
Dagvatten och infiltration

Området har generellt en god infiltrationsförmåga och dagvattenhanteringen idag sker genom infiltration på tomter och naturmark vilket det även fortsättningsvis anses kunna göra. Området kommer med dessa förutsättningar inte att införlivas i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Delar av området ska fortsätta vara obebyggda och planläggs för allmän plats, natur. Dessa ytor är viktiga för att bibehålla den goda infiltrationsförmågan i området. I och med ny detaljplan kan andelen hårdgjord yta komma att öka och dessa gröna allmänna ytor blir då än viktigare. Planområdet karaktäriseras av relativt stora tomter med en naturligt grön karaktär och även om andelen hårdgjord yta kan öka till följd av större byggrätter så bedöms ökningen sett till hela planområdet utgöra en marginell skillnad för andelen hårdgjord yta på området.

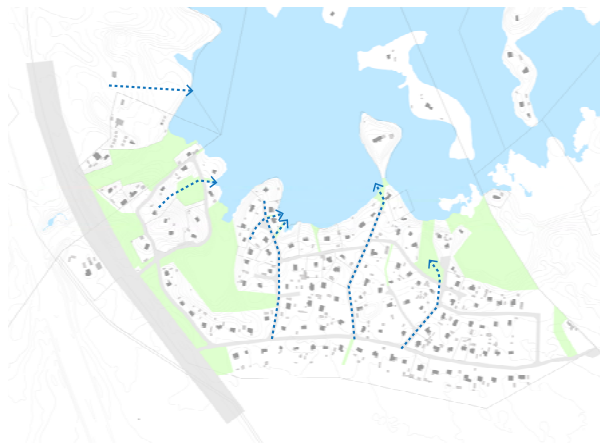
Planen medger också en bredare väg inom området, vilket vid ett genomförande också skulle innebära en ökad andel hårdgjord yta. Inom vägområdet på 7 m som möjliggörs inom området är plats för dike inräknat. Diken behövs vid en ombyggnation för att hantera dagvatten från gatan. Föreslagen riktning att leda skyfallsvatten visas i illustrationen nedan. Skyfallsvatten kommer främst att ledas via allmän platsmark innan det når Lovsjön.

Stugföreningens vägkommitté ansvarar för dagvattenhantering på de områden där föreningen är huvudman (t.ex. vägar). Fastighetsägare och arrendatorer ansvarar för avvattning av egna tomter.



Figur 28

Kartan visar höjdskillnaderna inom planområdet. Grön färg indikerar lägre höjd, gulbrun högre höjd.



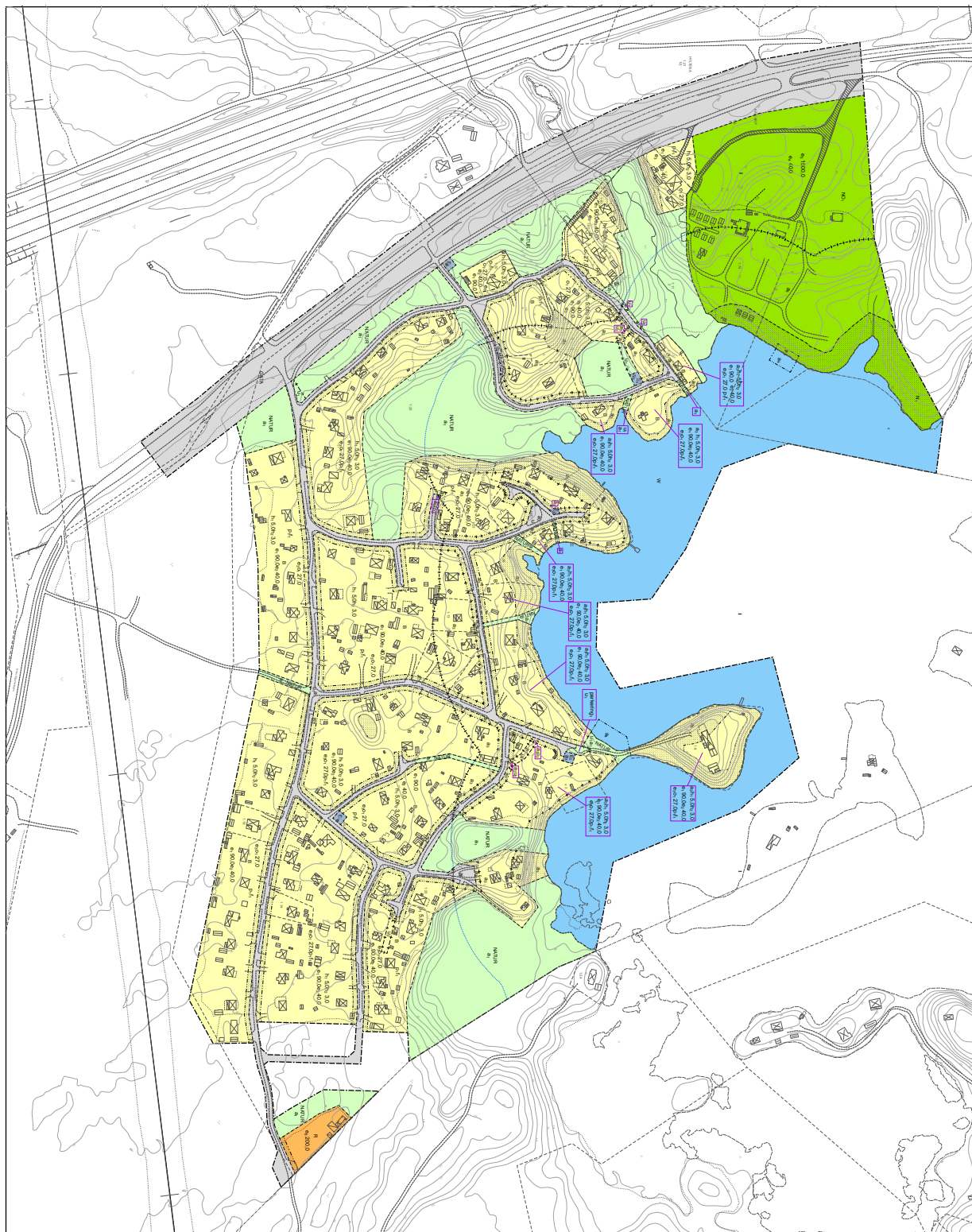
Figur 29

Kartan visar var allmän plats föreslås enligt planförslaget. Grön färg visar natur och grå gata. Pilarna visar översiktligt vilka vägar som skyfallsvatten kan ledas till Lovsjön.

Plankarta och bestämmelser

Figur 30

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. Gatan ska vara tillgänglig för fordonstrafik, gående och cyklister. I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion. Syftet med bestämmelsen är att tillgodose boendes behov av infrastruktur.

GATA

Natur

Användningen innebär att området får användas för allmän plats, natur. Syftet är att tillgängliggöra naturstråk inom stugområdet och mot Lovsjön för rekreation och dagvattenhantering. Syftet är också att bevara områdets befintliga karaktär med mycket naturinslag.

NATUR

Kvartersmark

Bostäder

Syftet med bestämmelsen är att fastsätta befintlig användning bostäder på stugområdet.

B

Friluftsliv och camping, Stugby

Bestämmelsen innebär att aktuellt område får användas för camping- och friluftsverksamhet samt stugby med tillhörande verksamheter. Servicebyggnader och de byggnader och anläggningar som behövs för och kompletterar driften av campingen och stugbyn ingår, såsom byggnader för personlig hygien, miljöhus, transformatorstationer, elstolpar, kiosker, receptionsbyggnader, förråd, lekplatser och parkering. Syftet med bestämmelsen är att tillåta befintlig camping och uthyrningsstugor samt möjliggöra utveckling av campingen.

NO₁

Friluftsbad

En passage längs strandkanten vid campingen planläggs för friluftsliv camping med preciseringen friluftsbad. Marken förses med prickmark för att inga byggnader ska tillåtas och förhindra att andra ändringar görs från nuvarande markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att förhindra ytterligare bebyggelse och privatisering vid strandlinjen. Syftet är också att inte ändra nuvarande markanvändning vid badplatsen norr om campingen där det finns en kulturhistorisk lämning.

N₁

Besöksanläggningar

Bestämmelsen möjliggör verksamheter som riktar sig mot besökare. Syftet är att fastställa befintlig festplats som nyttjas av boende på stugområdet.

R

Transformatorstation

Användningen tillåter tekniska anläggningar i form av transformatorstationer, i syfte att säkerställa fortsatt användning av befintliga transformatorstationer.

E₁

Pumpstation

Användningen tillåter tekniska anläggningar i form av pumpstationer, i syfte att kunna använda marken för framtida pumpstationer för kommunalt VA.

E_2

Vattenområde

Vattenområde

Bestämmelsen anger vattenområde som användning. Syftet med bestämmelsen är behålla karaktären av öppen vatten. Bestämmelsen möjliggör även mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten bibehålls.

W

Egenskapsbestämmelser

Allmän plats

Avgränsning via egenskapsgränser

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen

Bestämmelsen medför att allmän plats där bestämmelsen gäller har enskilt huvudmannaskap. Syftet är att dessa platser ska fortsätta skötas på samma sätt som i nuläget.

a_1

Avgränsning via sekundära egenskapsgränser

Utformning av allmän plats

Stödmur

Bestämmelsens syfte är att möjliggöra stödmur mot gatan inom det aktuella området och på så sätt möjliggöra ett bredare vägområde.

stödmur₁

Parkeringsplats är tillåtet

Motivet till bestämmelsen är att göra befintliga parkeringsplatser planerliga samt att möjliggöra ytterligare parkeringsplatser i anslutning till stugområdets gemensamma badplats.

parkering₁

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt

Bestämmelsen innebär att strandskyddet upphävs för allmän plats där bestämmelsen gäller. Syftet är att tillåta befintligt vägnät samt möjliggöra ett bredare vägområde.

a_2

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

I planförslaget avsätts markreservat (u-områden). Syftet med bestämmelsen är att reservera berörda områden för allmännyttiga underjordiska ledningar (VA-ledningar).

U_1

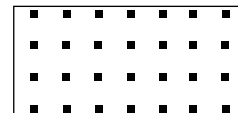
Kvartersmark

Avgränsning via egenskapsgränser

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Planbestämmelsen begränsar var det är tillåtet att uppföra byggnader. Syftet är att inte tillåta bebyggelse vid strandkanten, både för att förhindra bebyggelse vid strandkanten och på så sätt ta höjd för framtida ändring av vattennivån samt för att främja strandskyddets syften. Syftet är också att förhindra bebyggelse för nära befintliga slänter.



Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd på huvudbyggnader är 5,0 m

Bestämmelsen begränsar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp över taket räknas inte in. I planen möjliggörs nockhöjden 5 m för huvudbyggnader för områden där bestämmelsen gäller. Syftet är att bevara områdets småskaliga karaktär.

h_1

Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 3,0 m

Högsta nockhöjd på komplementbyggnader tillåts vara 3 m. Syftet är att bevara områdets småskaliga karaktär.

h_2

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 90 m² per huvudbyggnad

Bestämmelsen tillåter bostadsbyggnader att vara 90 m². Bygglovsbefriade åtgärder är möjligt utöver den tillåtna byggnadsarean. Syftet är att bevara områdets småskaliga karaktär.

e_1

Största byggnadsarea är 40 m² per komplementbyggnad per tomt

Bestämmelsen tillåter komplementbyggnader att vara 40 m². Bygglovsbefriade åtgärder är möjligt utöver den tillåtna byggnadsarean. Syftet är att bevara områdets småskaliga karaktär.

e_2

En huvudbyggnad per tomt

Bestämmelsen tillåter endast en huvudbyggnad per tomt. Syftet är att bibehålla områdets småskaliga karaktär samt att begränsa antalet nya bostäder på området då det annars ställer högre krav på vägstandard, tillgång till service m.m.

e_3

Största byggnadsarea är 40 m² per uthyrningsstuga

Bestämmelsen innebär att möjlig storlek på uthyrningsstugor på campingen begränsas till 40 m², i syfte att behålla den befintliga karaktären.

e_4

Största bruttoarea är 1500 m² inom användningsområdet

Bestämmelsen innebär att den sammanlagda bruttoarean inom området planlagt med användningen friluftsliv och camping får uppnå 1500 m². Syftet med bestämmelsen är att göra befintliga byggnader planenliga samt att möjliggöra fler service- och uthyrningsbyggnader.

e_5

Största byggnadsarea är 200 m² inom användningsområdet
Bestämmelsen tillåter en eller flera byggnader med maximalt 200 m² byggnadsarea gemensamt. Syftet är att tillåta befintliga byggnader på den gemensamma festplatsen samt att möjliggöra ytterligare bebyggelse för att kunna utveckla festplatsen.

e₆

Takvinkel

Största takvinkel är 27,0 grader
Syftet är att bevara den småskaliga karaktären på området samt förhindra inredda vindar genom att begränsa tillåten takvinkel.

O₁

Placering

Huvudbyggnader ska placeras minst 8 m från varandra
Bestämmelsen innebär att nya byggnader ska placeras med minst 8 m avstånd. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa avstånd för att kunna uppfylla brandsäkerhetskrav.

p₁

Utformning

Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak
Syftet med bestämmelsen är att bevara områdets småskaliga karaktär.

f₁

Avgränsning via sekundära egenskapsgränser

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt
Bestämmelsen innebär att strandskyddet upphävs för kvartermarken där bestämmelsen gäller, med syftet att tillåta befintlig bebyggelse och tillhörande tomter.

a₃

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
I planförslaget avsätts markreservat (u-områden). Syftet med bestämmelsen är att reservera berörda områden för allmännyttiga underjordiska ledningar (VA-ledningar).

U₂

Vattenområden

Avgränsning via egenskapsgränser

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt
Bestämmelsen innebär att strandskyddet upphävs för vattenområdet där bestämmelsen gäller, med syftet att tillåta befintliga bryggor vid den gemensamma badplatsen vid stugområdet samt ny brygga vid campingen.

a₄

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

I planförslaget planläggs en anslutning mellan befintlig gång- och cykelväg från Lovsjöbadens camping och Stigamo industriområde som allmän plats, gata. Kommunen är huvudman för GC-vägen.

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in den mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, PBL 6 kap. 13 § och 14 kap. De fastigheter som berörs är Hyltena 1:11, Källarp 1:3 och Stigamo 1:24.

För mark som planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap har berörda fastighetsägare och kommunen rätt att ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning enligt AL 18§.

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 och NATUR) med kommunalt respektive enskilt huvudmannaskap samt kvartersmark för bostäder (B), friluftsliv och camping (NO), friluftsbad (N), besöksanläggning (R), tekniska anläggningar (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 (E1) och pumpstation (E2). 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

Den mark som planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap ska det bildas anläggningar som blir gemensamma för flera fastigheter, en så kallad gemensamhetsanläggning.

Inom områden betecknat med u innebär det 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.

Detaljplanen möjliggör upplåtande av ledningsrätt eller servitut för transformatorstation och pumpstation inom områden betecknade med E1 och E2, alternativt bildande av egen fastighet genom avstyckning.

Inom planområdet finns flera rättigheter som kan komma att påverkas av planens genomförande. Se mer i tabellen *Fastigheter och rättigheter* under avsnitt *Konsekvenser*. Om kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp inrättas inom planområdet, blir servitut med de ändamålen obehövliga och föreslås att upphävas om verksamhetsområde inrättas.

Beroende på hur indelningen i fastigheter sker inom kvartersmark kan nya servitut behövas i vissa fall för att säkra fastigheters grundläggande behov. För anläggningar som blir gemensamma för flera fastigheter kan gemensamhetsanläggningar inrättas inom kvartersmarken efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Genomförande av detaljplanen innebär att kommunala VA-ledningar kan byggas ut inom området. Ledningarna placeras främst inom allmänna platser (gator och natur). Längs vägarna på området, inom planlagt vägområde, finns fiber- och elledningar. Eventuell påverkan av VA-utbyggnaden på befintliga ledningar får utredas i samband med genomförandet av VA-utbyggnaden.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för samt bekostar förlängning av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, vilket här innefattar befintlig gång- och cykelväg öster om Norra Stigamovägen samt anläggande av belysningsstolpar med tillhörande ledningar utmed hela den befintliga GC-vägen samt GC-vägens förlängning.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planförslaget möjliggör för utbyggnad av kommunalt VA. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av VA-nätet till förbindelsepunkt samt återställande av vägnätet efter utbyggnad. Arrendatorer och fastighetsägare inom verksamhetsområdet bekostar anläggningsavgift efter antagen VA-taxa samt ledningar från hus till förbindelsepunkt.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen kommer ha kostnader för framtagande av detaljplan, utbyggnad av kommunalt VA och återställande av vägnätet samt för förlängningen av gång- och cykelbanan inklusive belysning längs med Norra Stigamovägen. Därutöver har kommunen kostnader för fastighetsbildningsåtgärder samt inlösen av mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunens VA-avdelning bekostar ersättning för rättighetsupplåtelse inom område för pumpstationer, betecknat med E2. Kostnaden för upprättande av detaljplanen bekostas av kommunens Stadsbyggnadskontor (planavdelningen). Om berörda fastighetsägare och arrendatorer söker bygglov kommer en planavgift tas ut enligt antagen taxa.

Utbyggnad av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap kommer att finansieras av Stadsbyggnadskontorets utvecklings- och trafikavdelning genom projektanslag i kommunens verksamhets- och investeringsplan.

Nybyggnation av VA-ledningar bekostas av kommunen, tekniska kontoret VA-avdelningen och sedvanlig taxa kommer debiteras arrendatorer och fastighetsägare i enlighet med av kommunen antagen VA-taxa. Efter utbyggnaden av kommunalt VA står Jönköpings kommun för återställande av vägnätet.

Berörda arrendatorer eller fastighetsägare ansvarar för och bekostar all ny- och ombyggnation av hus och tillhörande anläggningar på kvartersmark. Arrendatorer och fastighetsägare bekostar åtgärder avseende gator och naturmark planlagt med enskilt huvudmannaskap. Arrendatorer och fastighetsägare ansvarar för och bekostar även fastighetsbildning, kommande inrättande av gemensamhetsanläggningar för de allmänna platserna med enskilt huvudmannaskap, saneringar och flytt av ledningar m.m. som krävs för att möjliggöra eventuell ny- eller ombyggnation.

Jönköpings Energi i egenskap av ledningsägare ansvarar för att erforderlig rättighet tecknas inom E1.

Planavgift

Framtagande av planförslaget har finansierats av kommunen. Vid ansökan om bygglov kommer en planavgift tas ut av sökanden, i enlighet med kommunens antagna taxa.

Inlösen av mark avsett för allmänt ändamål

Kommunen kommer att ha kostnader för förvärv alternativt inlösen av mark vilken planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

För gator och naturmark med enskilt huvudmannaskap behöver gemensamhetsanläggningar inrättas. Fastighetsägarna samt arrendatorer som har del i gemensamhetsanläggningen bekostar erforderlig fastighetsbildning samt eventuell intrångsersättning för rättigheten.

Gemensamhetsanläggningar

Berörda arrendatorer och fastighetsägare bekostar inrättandet av gemensamhetsanläggningar.

Drift allmän plats

Efter genomförande av detaljplanen kommer kommunen att få ökade kostnader för drift och skötsel av de tillkommande GC-väg som i detaljplanen planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen ansvarar inte för driften för de allmänna platserna inom området med enskilt huvudmannaskap.

Drift vatten och avlopp

Området kommer införlivas i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen ansvarar därför för drift av vatten och avlopp. Arrendatorer och fastighetsägare betalar bruksavgift enligt antagen taxa.

Organisatoriska frågor

Avtal

Kommunen avser att upprätta överenskommelser om fastighetsreglering med fastighetsägare för de områden som är utlagda som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen avser att upprätta servitut med fastighetsägare för anläggande av allmännyttiga underjordiska ledningar. Om parterna, det vill säga kommunen och enskild fastighetsägare, inte når en överenskommelse om fastighetsreglering eller servitut är alternativet att kommunen ansöker om lantmäteriförrättning.

Ambitionen är att upprätta planavtal med fastighetsägare till Stigamo 1:25 samt Hyltena 1:74 för att reglera delar av plankostnaden.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2024 september	STBN Beslut om samråd
2025 kvartal 1	STBN Beslut om granskning
2025 kvartal 2	STBN Beslut om antagande
2025 kvartal 2	Laga kraft (om planen inte överklagas)

När detaljplanen fått laga kraft beräknas utbyggnaden av kommunalt VA ta ca 1-1,5 år.

Konsekvenser

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för centrala tätorten

Planförslaget bedöms övervägande vara enligt översiktsplanens intentioner eftersom användningen för området är pågående och planförslaget syftar till att fastställa pågående användning. Sydöstra delen av planområdet, där det möjliggörs för en ny väganslutning mellan Kvarnvägen och Granstigen, är utpekad som natur och friluftsliv i översiktsplanen. Föreslagna väganslutning är i anslutning till befintlig bebyggelse. Endast befintligt campingområde är utpekad för camping i översiktsplanen. För det föreslagna utökade campingområdet anger översiktsplanen användningen natur och friluftsliv. Camping ingår dock som en underkategori i användningen natur och friluftsliv, och det bedöms kunna främja de värden som användningen ska bevara. Eftersom översiktsplanens markanvändningar är strategiska och behöver prövas vidare i detaljplan och bedöms planförslaget vara förenligt med översiktsplanen.

Genom att planförslaget möjliggör för att kommunalt VA kan byggas ut främjas översiktsplanens mer generella mål om att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte ska överskridas, vilket är en del av det globala målet nr 6, rent vatten och sanitet för alla (Agenda 2030). Genom att kommunalt VA kan byggas ut till området kan nuvarande utsläpp till Lovsjön från enskilda avlopp komma att minskas.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan fortsätter att gälla för delar av området som inte omfattas av den nya detaljplanen, till exempel öarna. Det innebär att bygglovsansökningar för dessa delar behöver bedömas utifrån detaljplanen *Förslag till byggnadsplan för fritidsområde å fastigheten Stigamo 1:5 m.fl. (invid Lovsjöns södra strand) från 1959.*

Vatten- och avloppsplan

Planförslaget bidrar till uppfyllandet av kommunens vatten- och avloppsplan eftersom det möjliggör utbyggnad av kommunalt VA i ett utpekad utbyggnadsområde för kommunalt VA. Det bidrar i längden till fokusområdet att skapa en trygg och säker vattenförsörjning och avloppshantering. Ett nollalternativ skulle försvåra att uppfylla detta fokusområde.

Hälsa och säkerhet

Ras och skred

För att förhindra ny byggnation vid slänterna mot vattnet begränsas kvartermarken med prickmark som inte tillåter ytterligare bebyggelse. Ett nollalternativ skulle innebära att ny byggnation är möjligt närmare slänterna.

Mark och vegetation

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster

Detaljplanen anses inte påverka recipienten negativt genom att MKN försämrats då detaljplanen inte medför att dessa ämnen ökar. Området för detaljplanen är redan idag ianspråktagen för bostäder såsom den kommer att bli även efter detaljplanens genomförande och reningsbehovet anses därför vara ringa.

Rekreation

Befintlig upptrampad stig mellan Barrstigen och Kolbäcksvägen och den gemensamma badplatsen fastställs genom att planläggas som allmän plats, natur. Ytterligare stråk som möjliggör rekreation samt åtkomst till strandkanten planläggs också. I övrigt bedöms inte befintliga rekreationsmöjligheter påverkas av planförslaget.

Dagvatten

Andelen hårdgjord yta inom planområdet kan öka i och med att större byggrätter och ett bredare vägområde möjliggörs. Det är därför viktigt att den allmänna platsmarken i detaljplanen bibehålls och att dagvattenstråken fortsätter att ledas dit. Vägdiken är viktiga att genomföra när och om gatorna byggs nya för att säkerställa att dagvatten från gatorna leds till Lovsjön på ett kontrollerat sätt utan att skada bebyggelse. Gatudiken medför också att ämnen från trafikerade ytor fastläggs och att recipienten inte påverkas negativt.

Bebyggelse

För att bygglov ska kunna ges inom ett område med detaljplan ska utgångsläget vara planenligt, det vill säga att den aktuella fastigheten och byggnadsverket som åtgärden berör ska stämma överens med gällande detaljplan. I och med planförslaget kommer vissa byggnader på området inte vara planenliga. Det rör sig exempelvis om byggnader med större byggnadsarea än vad som tillåts, byggnader med annat tak än sadeltak eller byggnader placerade inom mark som förses med prickmark. Vid framtida bygglovsansökningar kommer dessa byggnader bedömas utifrån ett planstridigt utgångsläge.

Om de planstridiga byggnaderna eller anläggningarna har bygglov eller är bygglovsbefriade får de vara kvar på befintlig plats. Detsamma gäller om byggnaden eller anläggningen har funnits på platsen i minst 10 år. Är byggnaden bygglovspliktig utan bygglov kan kommunen komma att kräva en byggsanktionsavgift. Det finns dock vissa undantag från kravet på planenligt utgångsläge för vissa åtgärder, såsom förändringar på byggnadens utseende. Andra undantag från planenligt utgångsläge är om avvikelser har godtagits tidigare eller om det är en godtagen avvikelse. För att vara godtagen behöver avvikelser bl.a. vara liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Infrastruktur

Gång och cykel

Breddningen av vägen kan underlätta bättre framkomst för gång och cykel även om ingen gång- och cykelväg möjliggörs inom stugområdet. Antalet trafikanter bedöms inte ändras i någon större utsträckning.

Motortrafik

Planförslaget möjliggör breddning av nuvarande väg samt vändplatser. Vid ett genomförande underlättas möten av bilar och annan motortrafik samt framkomligheten för avfallsfordon och räddningstjänstens fordon. Antalet trafikanter bedöms inte ändras i någon större utsträckning.

Teknisk försörjning

Befintliga ledningar

Befintliga fiber- och elledningar längs nuvarande väg kan behöva flyttas vid breddning av vägen.

Avfallshantering

Planförslaget möjliggör för bredare vägar samt en ny koppling mellan Kvarnvägen och Granstigen, där det är svårt för avfallsbilen att vända i nuläget. Genomförande av planförslaget underlättar därmed för framtida avfallshantering.

Kulturmiljö

Arkeologi

Befintlig lämning vid badplatsen bedöms inte påverkas av planförslaget då nuvarande markanvändning fastställs och ingen ytterligare bebyggelse tillåts. Lämningen inom nuvarande campingområde kan däremot komma att påverkas av planförslaget då mer bebyggelse underlättas i form av uthyrningsstugor och servicebyggnader. Eftersom det redan finns bebyggelse inom området som lämningen berör bedöms det inte vara en väsentlig påverkan.

Social hållbarhet

Folkhälsa

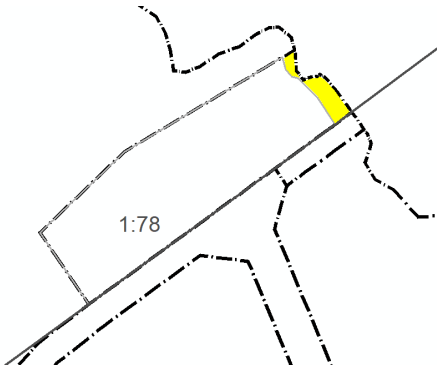

Planförslaget fastställer befintliga naturstråk samt möjliggör för ytterligare naturstråk, vilket har en positiv inverkan för boendes hälsa i området.

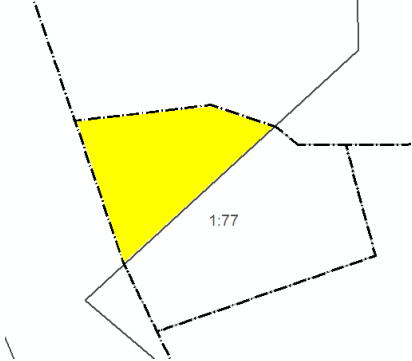
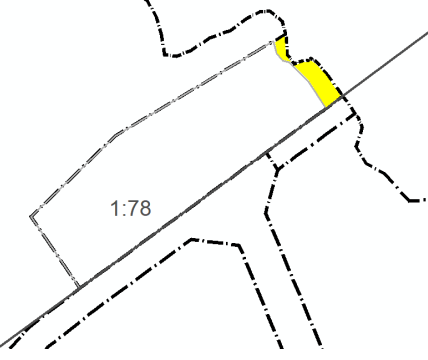

Vardagsliv

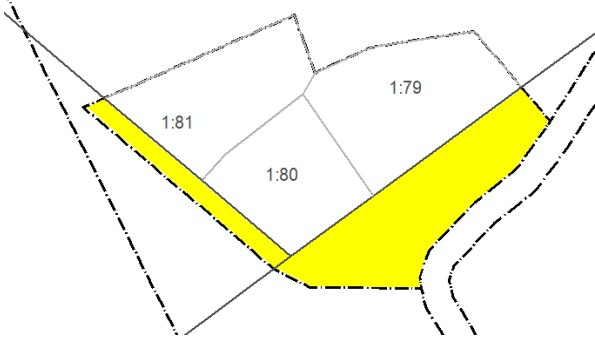

Campingens möjlighet att utvecklas som mötesplats stärks i och med planförslaget eftersom planförslaget möjliggör exempelvis fler servicebyggnader.

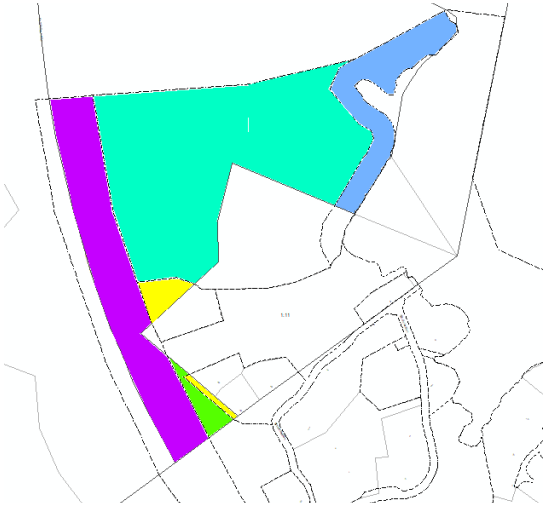

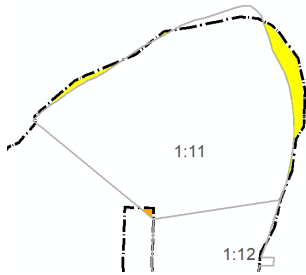
Fastigheter och rättigheter

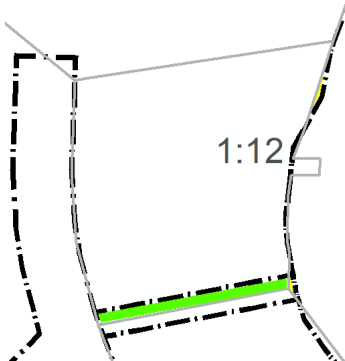
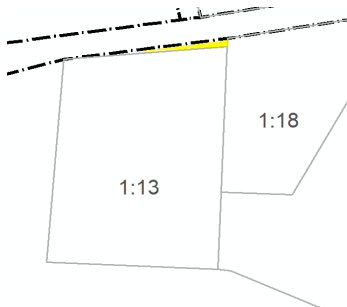
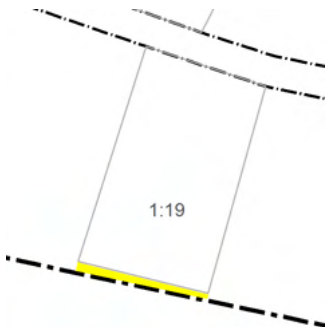
Detaljplanens konsekvenser per fastighet och rättighet framgår av tabell nedan.


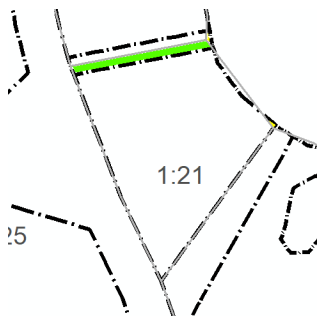
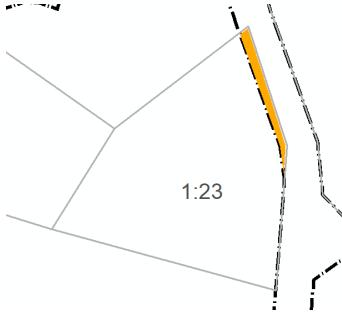
Fastighet/ rättighet	Fastighetsrättslig konsekvens
<i>Hyltena 1:11</i>	<p>Mark för allmän plats (GATA och NATUR) med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte som nödvändigt.</p> <p>Mark för bostadsändamål (B) kan överföras genom fastighetsreglering till Hyltena 1:78 (se gul figur).</p> 
<i>Hyltena 1:21</i>	<p>Mark för allmän plats (GATA) med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte som nödvändigt.</p>
<i>Hyltena 1:74</i>	<p>Mark för friluftsliv och campingändamål (NO) samt för friluftsbadändamål (N) kan överföras genom fastighetsreglering från Källarp 1:3 (se turkos och blå figur).</p> <p>Se nedan angående officialservitut 0680K-3025.2.</p> 


<p><i>Hyltena 1:77</i></p>	<p>Mark för bostadsändamål (B) kan överföras genom fastighetsreglering från Källarp 1:3 (se gul figur).</p> <p>Se nedan angående officialservitut 0680K-3893.2.</p> 
<p><i>Hyltena 1:78</i></p>	<p>Mark för bostadsändamål (B) kan överföras genom fastighetsreglering från Hyltena 1:11 (se gul figur).</p> 
<p><i>Hyltena 1:79</i></p>	<p>Mark för bostadsändamål (B) kan överföras genom fastighetsreglering från Stigamo 1:25 (se gul figur).</p> 


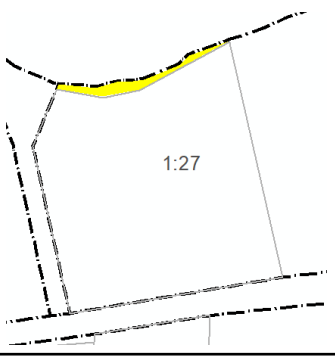

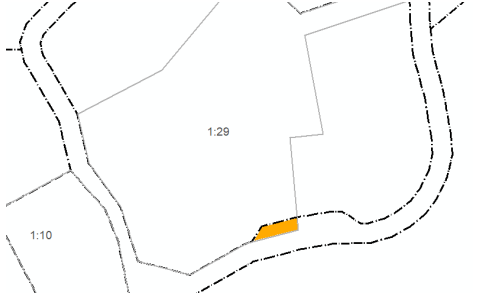
<p><i>Hyltena 1:80</i></p>	<p>Mark för bostadsändamål (B) kan överföras genom fastighetsreglering från Källarp 1:3 och Stigamo 1:25 (se gul figur).</p> <p>Se nedan angående officialservitut 0680K-3025.2 och 0680K-3893.3.</p> 
<p><i>Hyltena 1:81</i></p>	<p>Mark för bostadsändamål (B) kan överföras genom fastighetsreglering från Källarp 1:3 (se gul figur).</p> <p>Se nedan angående officialservitut 0680K-3025.2 och 0680K-3893.3</p> 
<p><i>Källarp 1:3</i></p>	<p>Mark för allmän plats (GATA) med kommunalt huvudmannaskap kan överföras genom fastighetsreglering till kommunägd fastighet med sådant ändamål, Hyltena 1:11 (se lila figur).</p> <p>Mark för allmän plats (NATUR) med enskilt huvudmannaskap ska det bildas en gemensamhetsanläggning för (se grön figur).</p> <p>Mark för bostadsändamål (B) kan överföras genom fastighetsreglering till Hyltena 1:80 och 1:81 (se gul figur).</p> <p>Mark för friluftsliv och campingändamål (NO) samt för friluftsbadändamål (N) kan överföras genom fastighetsreglering till Hyltena 1:74 (se turkos och blå figur).</p> <p>Detaljplanen möjliggör att anlägga underjordiska allmännyttiga ledningar inom markreservatet u (u-område).</p> <p>Se nedan angående officialservitut 0680K-3025.2, 0680K-3893.2 och 0680K-3893.3.</p>

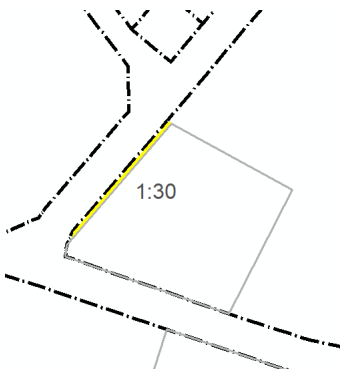

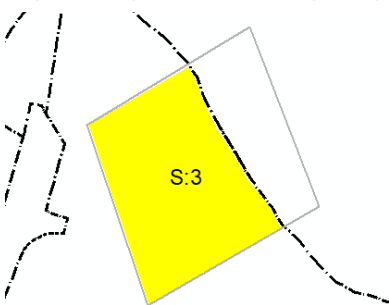
	
<p><i>Stigamo 1:8</i></p>	<p>Mark för bostadsändamål (B) kan överföras genom fastighetsreglering från Stigamo 1:25 (se gul figur).</p> <p>Se nedan angående officialservitut 06-BAP-594.1.</p> 
<p><i>Stigamo 1:10</i></p>	<p>Mark för bostadsändamål (B). Fastighetsbildning bedöms inte nödvändig.</p> <p>Se nedan angående officialservitut 06-BAP-756.3.</p>
<p><i>Stigamo 1:11</i></p>	<p>Mark för allmän plats (GATA) med enskilt huvudmannaskap ska det bildas en gemensamhetsanläggning för (se orange figur).</p> <p>Mark för bostadsändamål (B) kan överföras genom fastighetsreglering från Stigamo 1:25 (se gul figur).</p> <p>Se nedan angående officialservitut 06-BAP-759.1.</p> 

<p><i>Stigamo 1:12</i></p>	<p>Mark för allmän plats (NATUR) med enskilt huvudmannaskap ska det bildas en gemensamhetsanläggning för (se grön figur).</p> <p>Mark för bostadsändamål (B) kan överföras genom fastighetsreglering från Stigamo 1:25 (se gul figur).</p> <p>Se nedan angående officialservitut 06-BAP-761.1.</p> 
<p><i>Stigamo 1:13</i></p>	<p>Mark för bostadsändamål (B) kan överföras genom fastighetsreglering från Stigamo 1:25 (se gul figur).</p> <p>Se nedan angående officialservitut 06-BAP-762.1.</p> 
<p><i>Stigamo 1:14</i></p>	<p>Mark för bostadsändamål (B). Fastighetsbildning bedöms inte nödvändig.</p>
<p><i>Stigamo 1:17</i></p>	<p>Mark för bostadsändamål (B). Fastighetsbildning bedöms inte nödvändig.</p>
<p><i>Stigamo 1:18</i></p>	<p>Mark för bostadsändamål (B). Fastighetsbildning bedöms inte nödvändig.</p>
<p><i>Stigamo 1:19</i></p>	<p>Mark för bostadsändamål (B) kan överföras genom fastighetsreglering från Stigamo 1:25 (se gul figur).</p> 

<p><i>Stigamo 1:20</i></p>	<p>Mark för allmän plats (GATA) med enskilt huvudmannaskap ska det bildas en gemensamhetsanläggning för (se orange figur).</p> 
<p><i>Stigamo 1:21</i></p>	<p>Mark för allmän plats (NATUR) med enskilt huvudmannaskap ska det bildas en gemensamhetsanläggning för (se grön figur).</p> <p>Mark för bostadsändamål (B) kan överföras genom fastighetsreglering från Stigamo 1:25 (se gul figur).</p> 
<p><i>Stigamo 1:22</i></p>	<p>Mark för bostadsändamål (B). Fastighetsbildning bedöms inte nödvändig.</p> <p>Se nedan angående officiälservitut 06-BAP-1265.1 och 06 BAP 1265.2.</p>
<p><i>Stigamo 1:23</i></p>	<p>Mark för allmän plats (GATA) med enskilt huvudmannaskap ska det bildas en gemensamhetsanläggning för (se orange figur).</p> 

<p><i>Stigamo 1:24</i></p>	<p>Mark för allmän plats (GATA) med kommunalt huvudmannaskap kan överföras genom fastighetsreglering till kommunägd fastighet med sådant ändamål, Hyltena 1:11 (se lila figur).</p> <p>Mark för allmän plats (GATA och NATUR) med enskilt huvudmannaskap ska det bildas en gemensamhetsanläggning för (se orange och grön figur).</p> <p>Mark för bostadsändamål (B) kan överföras genom fastighetsreglering till Stigamo 1:25 (se gul figur).</p> <p>Se nedan angående officialservitut 0680-702.1.</p> 
<p><i>Stigamo 1:25</i></p>	<p>Mark för allmän plats (GATA) med kommunalt huvudmannaskap kan överföras genom fastighetsreglering till kommunägd fastighet med sådant ändamål, Hyltena 1:11 (se rosa figur).</p> <p>Mark för allmän plats (GATA och NATUR) med enskilt huvudmannaskap ska det bildas en gemensamhetsanläggning för.</p> <p>Mark för bostadsändamål (B) som kan avstycka till en eller flera nya fastigheter.</p> <p>Mark för bostadsändamål (B) kan överföras genom fastighetsreglering till fastigheter med sådant ändamål (se övriga fastigheter).</p> <p>Mark för besöksanläggningar (R) som kan avstycka till en eller flera nya fastigheter.</p> <p>Mark för tekniska anläggningar (E) kan avstyckas eller bilda ledningsrätt till förmån för ledningshavaren.</p> <p>Detaljplanen möjliggör att anlägga underjordiska allmännyttiga ledningar inom markreservatet u (u-område).</p> <p>Se nedan angående officialservitut 06-BAP-594.1, 06-BAP-756.3, 06-BAP-759.1, 06-BAP-761.1, 06-BAP-762.1, 06-BAP-1265.1, 06 BAP-1265.2 och 0680-702.1.</p>

	
Stigamo 1:27	<p>Mark för bostadsändamål (B) kan överföras genom fastighetsreglering från Stigamo 1:25 (se gul figur).</p> 
Stigamo 1:28	<p>Mark för allmän plats (NATUR) med enskilt huvudmannaskap ska det bildas en gemensamhetsanläggning för (se grön figur).</p> <p>Mark för bostadsändamål (B) kan överföras genom fastighetsreglering från Stigamo 1:25 (se gul figur).</p> 
Stigamo 1:29	<p>Mark för allmän plats (GATA) med enskilt huvudmannaskap ska det bildas en gemensamhetsanläggning för (se orange figur).</p> 

Stigamo 1:30	<p>Mark för bostadsändamål (B) kan överföras genom fastighetsreglering från Stigamo 1:25 (se gul figur).</p> 
Stigamo s:1	<p>Mark för allmän plats (GATA) med kommunalt huvudmannaskap kan överföras genom fastighetsreglering till kommunägd fastighet med sådant ändamål, Hyltena 1:11 (se rosa figur).</p> 
Stigamo s:3	<p>Mark för bostadsändamål (B) kan överföras genom fastighetsreglering till Stigamo 1:25 (se gul figur).</p> 
06-BAP-594.1	Rättigheten blir obehövlig genom att mark för allmän plats (GATA) läggs ut motsvarande servitutsområdet. Rättigheten föreslås upphävas.
06-BAP-756.3	Rättigheten blir obehövlig genom att mark för allmän plats (GATA) läggs ut motsvarande servitutsområdet. Rättigheten föreslås upphävas.
06-BAP-759.1	Rättigheten blir obehövlig genom att mark för allmän plats (GATA) läggs ut motsvarande servitutsområdet. Rättigheten föreslås upphävas.

06-BAP-761.1	Rättigheten blir obehövlig genom att mark för allmän plats (GATA) läggs ut motsvarande servitutsområdet. Rättigheten föreslås upphävas.
06-BAP-762.1	Rättigheten blir obehövlig genom att mark för allmän plats (GATA) läggs ut motsvarande servitutsområdet. Rättigheten föreslås upphävas.
06-BAP-1265.1	Rättigheten blir obehövlig genom att mark för allmän plats (GATA) läggs ut motsvarande servitutsområdet. Rättigheten föreslås upphävas.
06-BAP-1265.2	Rättigheten blir obehövlig genom att mark för allmän plats (GATA) läggs ut motsvarande servitutsområdet. Rättigheten föreslås upphävas.
0680-702.1	Rättigheten blir obehövlig genom att mark för allmän plats (GATA och NATUR) läggs ut motsvarande servitutsområdet. Rättigheten föreslås upphävas.
0680K-3893.3	Rättigheten blir obehövlig genom att förmåns och belastad fastighet blir den samma efter fastighetsreglering av mark för bostadsändamål (B). Rättigheten föreslås upphävas.
0680K-3025.2	Rättigheten blir obehövlig genom att förmåns och belastad fastighet blir den samma efter fastighetsreglering av mark för friluftsliv och campingändamål (NO). Rättigheten föreslås upphävas.

Omgivningspåverkan

Planförslaget möjliggör större byggrätter än vad som generellt har medgetts tidigare på området. Eftersom VA ska byggas ut till området kan intresset för att bygga ut exempelvis badrum eller göra om bostäder till större permanentboenden tänkas öka, vilket i sin tur påverkar områdets småskaliga karaktär. Samtidigt är runt hälften av de befintliga bostadsbyggnaderna över 70 m². Planförslaget syftar till att bevara karaktären med hjälp av bestämmelser om byggnaders storlek och utformning. Det är endast möjligt att uppföra ett fåtal ytterligare bostads- och komplementbyggnader inom området, vilket också kan bidra till att karaktären bevaras.

Planförslaget innebär även att kommunalt VA kan byggas ut till området, vilket i sin tur på sikt kan bidra positivt till omgivningen genom en förbättrad vattenkvalitet i Lovsjön.

Stadsbyggnadskontoret

Västra Storgatan 16

551 89 Jönköping

Tel: 036-10 50 00