

# Detaljplan för skola, vård, bostäder och verksamheter på del av Mjälaryd 3:87 m.fl.

Tenhult, Jönköpings kommun



## Planbeskrivning

# Innehåll

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Bakgrund, syfte och huvuddrag. . . . .  | 4  |
| Planförslag. . . . .                    | 5  |
| Plankarta och planbestämmelser. . . . . | 10 |
| Planens konsekvenser . . . . .          | 15 |
| Förutsättningar . . . . .               | 19 |
| Genomförande av detaljplanen. . . . .   | 35 |

## Handlingar

Planbeskrivning  
Plankarta med bestämmelser  
Behovsbedömning

## Bilagor

Bullerutredning 2019  
Geoteknisk undersökning 2011  
Geoteknisk undersökning 2017  
Geoteknisk undersökning 2018a  
Geoteknisk undersökning 2018b  
Geoteknisk undersökning 2019  
Miljöteknisk markundersökning 2018  
Riskutredning 2019  
Översiktlig dagvattenutredning 2018

Samtliga handlingar och bilagor finns på [www.jonkoping.se](http://www.jonkoping.se)

sökord: detaljplan mjalaryd

# Så här görs en detaljplan med utökat förfarande



## Planbesked

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



## Samråd

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

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



## Granskning

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

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



## Antagande

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



## Laga kraft

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

# Inledning

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

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

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

Planförslag – En beskrivning av den markanvändning som föreslås i detaljplanen.

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

Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

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

# Bakgrund, syfte och huvuddrag

Efterfrågan på fler och större industriområden är alltså stor och efterfrågan finns i flera delar av kommunen. I västra Tenhult har det efterfrågats en utökning av ett redan befintligt industriområde. I Mjälaryd finns två förskolor som har uppförts under 2011 och 2016 med tidsbegränsat bygglov samt ett flerbostadshus för nyanlända uppfört år 2018.

Syftet med detaljplanen är att planlägga mark för industri- och verksamhetsändamål, planlägga befintligt flerbostadshus för bostadsändamål samt planlägga två befintliga förskolor för skoländamål och vård för att möjliggöra en ändrad användning i framtiden om så krävs. Detaljplanen syftar även till att planlägga vägreservat för att möjliggöra en framtida förlängning av Verkstadsvägen vidare västerut ifall det på längre sikt blir aktuellt med ett anläggande av planerad förbifart väster om Tenhult.

## Karta 1

Översiktskarta som redovisar planområdets läge i kommunen



# Planförslag

## Bebyggelse

### Skola, vård

I planområdets östra del föreslås redan befintliga skolbyggnaders som tillsammans utgör Blomsterängens förskola planläggas med kvartersmark Skola (S). Om behovet av skolverksamhet i området över tid blir mindre på grund av färre antal barn eller att byggnation av skolverksamheter sker i andra delar av Tenhult kan befintliga byggnader nyttjas för andra ändamål och då förslagsvis gruppboheter. För att kunna tillåta denna flexibilitet planläggs kvartersmarken även för vård (D).

Bägge förskolebyggnader är idag utförda i ett våningsplan. Inom kvartersmarkens centrala och södra delar begränsas byggrätten i höjddled med 8 meter byggnadshöjd och maximal takvinkel 38 grader. Med angiven nockhöjd tillåts en om- eller tillbyggnad av bägge förskolor med ytterligare ett våningsplan antaget att varje våningsplan är 4 meter varav 0,5 meter är stommått för att ta höjd för en eventuell ombyggnation i framtiden och då tillåta utförande med trästomme. Med stöd i framtagna bullerutredning (se bilaga: Bullerutredning 2019) tillkommer krav om utförande av bullerdämpande åtgärder förutsatt att bullerriktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå överskrider inom yta avsedd för skolgård.

### Bostäder

Väster om bägge förskolor föreslås befintligt flerbostadshus att planläggas för bostadsändamål (B). Byggrätten begränsas i höjddled med byggnadshöjd motsvarande 7,0 meter samt nockhöjd motsvarande 9,0 meter. Inom kvartersmarkens norra del finns krav att enkelsidiga lägenheter mot Verkstadsvägen inte får vara större än 35 kvm. Detta krav tillkommer med hänvisning till framtagna bullerutredning där prognosticerade bullerriktvärden på fasad kommer överskridas och i enlighet med gällande trafikbullerförordning SFS 2015:216 antingen behöver vara småhuslägenheter (ej större än 35 kvm) eller genomgående lägenheter med sida som vetter söderut och innergård vänd bort från Verkstadsvägen.

### Industri- och verksamhetsområde

I planområdets västra del planläggs cirka 18 000 kvm för industriändamål (J) och cirka 12 600 kvm för icke-störande verksamheter (Z) varav 400 kvm planläggs för att medge plats för transformatorstation (E<sub>1</sub>) och (Z). Utbredningen av bägge användningsområden baseras på ett 150 meters buffertavstånd från närmsta störningskänslig bebyggelse vilket är yta avsedd för bostadsändamål i öst. Ytor inom 150 meter planläggs för ändamål icke-störande verksamheter och ytor på ett längre avstånd än 150 meter planläggs som industriändamål. I huvudsak avser planläggning ske på kommunalägd mark men avser även att planlägga en mindre del av fastighet Häljaryd 1:294 som idag är oplanelagd mark. I gällande



detaljplan är en mindre planlagd med prickmark. Med utökningen av den icke-planlagda marken syftar planförslaget även till att förflytta prickmark västerut dikt an mot befintlig fastighetsgräns vilket frigör mer byggrätt inom befintlig fastighet.

#### Karta 2

Karta redovisar föreslagna användningsområden, uppdelning mellan kommunägda och enskilda fastigheter samt gällande plangränser

Kommunägd mark (ej färglagd yta är enskild mark)



Placering av byggnadsverk regleras inom bägge markanvändningar begränsas med 6,0 meter prickmark samt placeringsbestämmelse vilket reglerar minsta avstånd från fastighetsgränser. Bägge bestämmelserna i kombination avser till att säkerställa att vid en eventuell brand ska byggnad kollapsa inom fastigheten. För att begränsa att fordon som ska ansluta fastigheter behöver avvakta att en eventuell infartsgrind öppnas tillkommer krav för vissa egenskapsytor att infartsgrindar behöver placeras minst 26,0 meter från vägreservat/gata där avståndet motsvarar lastbil med släp.



Bild 1

Vy mot söder över Lillån

## Natur

### Naturområde

I planområdets västra delar rinner Lillån vilket planförslaget avser bevara genom att planlägga en 20 meter bred remsa som naturområde där dikesbotten utgör centrumlinje. En 10 meter bred remsa åt vardera riktning är till för att inrymma Lillån, slänter, vegetation samt en plan yta för framförande av skötsel Fordon. Det sistnämnda har varit i åtanke vid utformning av användningsområdets nordvästra hörn vilket motiverar hörnavskärningen. För den del av Lillån som har en väst-östlig sträckning planläggs enbart den södra delen av diket då den norra delen är utanför kommunägd mark.

I kommande planarbete ska planförslaget utreda möjligheterna att även planlägga den norra delen av Lillån inom fastighet Ingaryd 1:1.

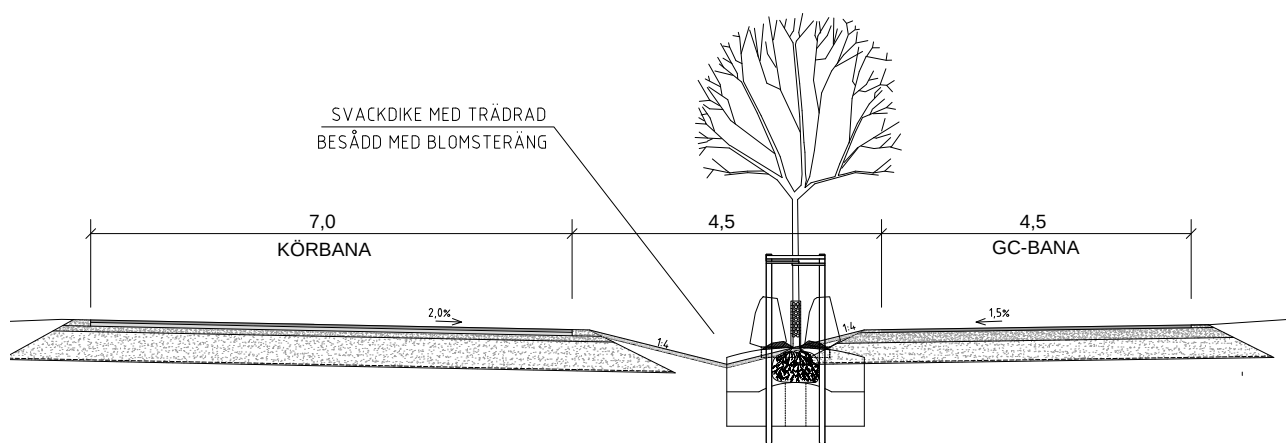
# Trafik

## Verkstadsvägen

Verkstadsvägens nuvarande form- och funktion med enbart yta avsedd för 7,0 meter körbana och tillhörande vändplan planläggs som gatumark. Väster om befintligt vändplan planläggs en förlängning av Verkstadsvägen vidare västerut som vägreservat för att möjliggöra en framtida väganslutning till planerad förbifart samt fastställa en vägstruktur vars riktning tar hänsyn till omkringliggande dikessystem och befintliga strukturer öster om befintligt och planerat vändplan. Vägreservatet har en totalbredd på 16 meter vilket utgår ifrån ett förslag för en bredare gata.

### Illustration 1

Förslag om gatasektion för den förlängda delen av Verkstadsvägen vidare västerut



Ovan redovisas ett förslag på en bredare gatasektion för Verkstadsvägen vilket inrymmer 7,0 meter körbana och en 4,5 meter separerad gång- och cykelväg. Mellan körbana och gång- och cykelväg föreslås en 4,5 meter remsa utgöra plats för ett vägdike och trädrad.



Bild 2

Grusad gångväg mellan förskoleområdet och bostadsfastighet

## Gata A

Tillgänglighet med bil till den södra förskolan sker via Gata A vilket är en 6,0 meter bred återvändsgata med en vändslinga i dess södra del. I anslutning mot Verkstadsvägen ett utrymme väster om Gata A planlagd som vägreservat. Syftet med detta vägreservat är att tillåta en upprätning av Gata A och möjliggöra en vinkelrät vägkorsning. Förslagsvis kan befintlig asfalterad yta avsedd som in- och utfart till parkeringar för flerbostadshuset nyttjas och förlängas.

## Gång och cykel

För att förbättra tillgängligheten till och från flerbostadshuset via gång och cykel planläggs en mindre del i planområdets södra del som gång- och cykelområde. Med denna planläggning reserveras yta för anläggande av en asfalterad gång- och cykelväg med anslutning mot Norrängsvägen i sydost samt anslutning till befintlig gång- och cykelväg i sydväst.

I planområdets östra del och öster om den södra förskolan planläggs en mindre asfalterad yta enbart som gångväg.



# Teknisk försörjning

## VA

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp österifrån genom anslutningar till befintliga VA-ledningar.

## Dagvatten

Dagvatten från området rinner idag åt söder och väster mot Lillån. Höjdskillnaden mellan västra och östra delen av planområdet är ca 4 meter så avrinningen från området är god. Höjdsättningen inom planområdet kommer inte att förändras så mycket då stora delar av planområdet redan är exploaterat. De ytor som idag inte är exploaterade kommer fortsätta att avrinna mot ån. Ån mynnar ut i Huskvarna ån som slutligen når Vättern.

Infiltration inom området är inte att föredra i området för jorddeponin då det kan finnas ämnen där som kan utlakas.

Befintliga diken inom planområdet behöver bevaras för att klara dagvattensituationen även efter exploateringen. Flöden i Huskvarna ån får inte öka i och med exploateringen. Ytor för fördröjning behöver därför tillskapas inom planområdet vilket ska utredas i fortsatt planarbete.

Skyfallsvatten vid extremregn leds mot närliggande öppna ytor och vidare till diken och därefter till recipienten.

## Transformatorstation

Inom del av yta avsedd för icke-störande verksamheter i väst föreslås en mindre del vara plats för transformatorstation med dimensioner 20 x 20 meter varav närmsta 6 meter mot vägreservat och framtida gata är prickmark.

## Avfall

Avfallshanteringen ska ske inom respektive fastighet, placering av soprum eller liknande ska ske med utgångspunkt att hämtningsfordonet skall undvika backrörelser.

I Jönköpings kommun erbjuds avfallssortering i åtta fraktioner och utrymme för avfallshantering bör dimensioneras för detta. Hantering av hushållsavfall skall ske antingen inom respektive fastighet med enskild hantering eller med gemensamma miljöhus i enlighet med June Avfall och Miljös avfallsföreskrifter och Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen. Avfallsutrymmen ska utformas så att källsortering underlättas. Borttransport av hushållens förpackningsavfall och returpapper ska som huvudregel ske från bostadsfastighet eller genom insamling från en plats i nära anslutning till fastigheten, så kallad kvartersnära insamling.

# Störningar, hälsa och säkerhet

## Brandskydd

### Insatstid

Insatstiden till området ligger inom intervallet 10-20 minuter. Detta innebär att utrymning med räddningstjänstens bärbara stege enbart kan ske för bostadshus och mindre kontor från högst tredje våningen eller max nio meter från fönstrets karmunderstycke eller balkongräckets överkant. Högre byggnader kommer kräva andra brandtekniska lösningar såsom ett brandsäkert trapphus. Se räddningstjänstens "Handlingsprogram Trygghet och säkerhet -delprogram operativa insatser" antaget av kommunfullmäktige.

Bärbar stege - Bostadsbebyggelse och verksamheter (VK1, kontor) med upp till 3 våningar eller 9 meter mellan mark och fönstrets karmunderstycke eller balkongräckets överkant.

### Tillgänglighet

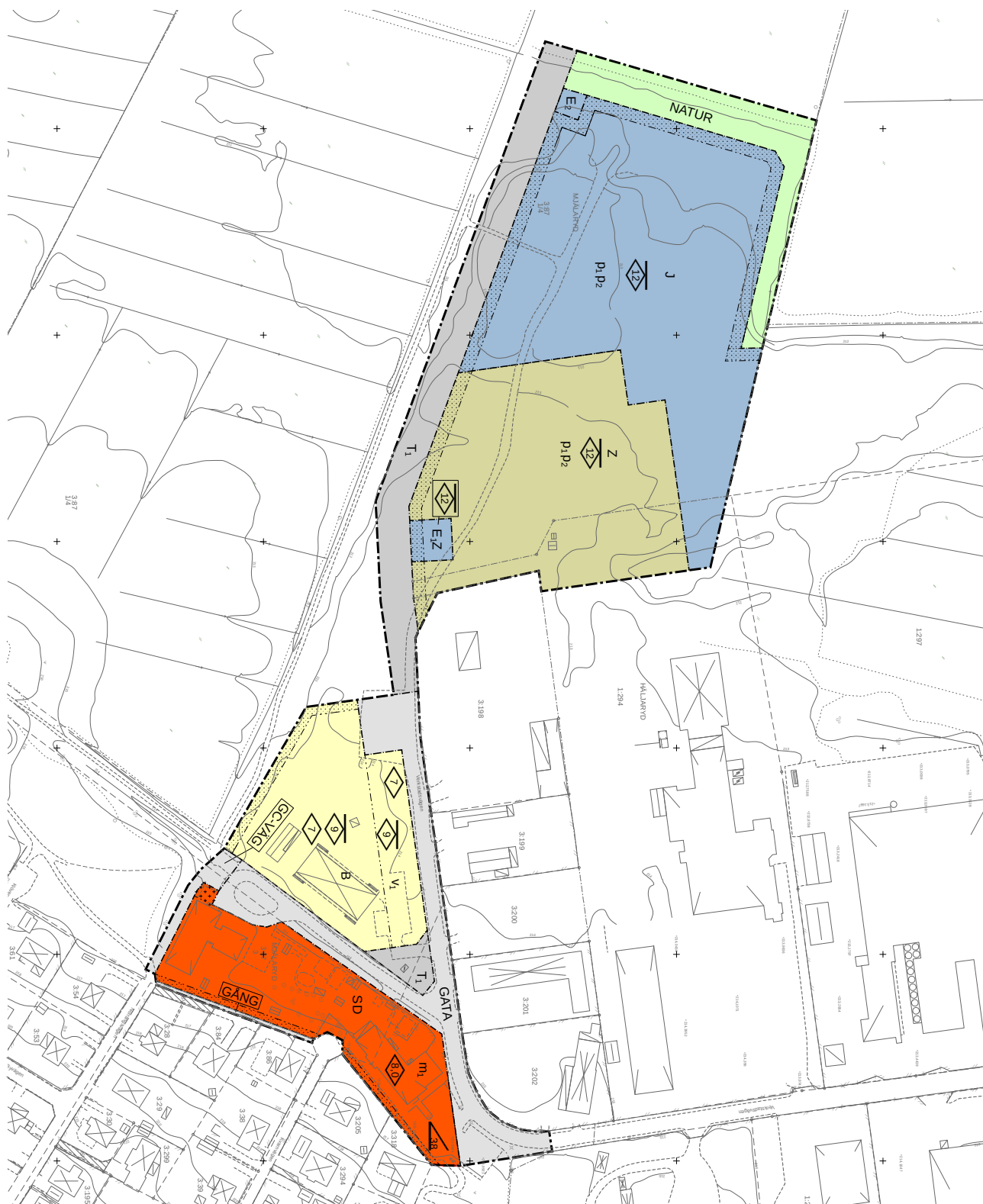
Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:72. Ingen byggnad får ha längre avstånd till uppställningsplats för räddningstjänst än 50 meter.

### Vatten för brandsläckning

Brandvatten ska anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppsväg får inte överstiga 100 meter. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppsväg. För att förbättra tillgången till vatten i händelse av brand, ska särskilda dammar/reservoarer anläggas på kvartersmark.

Industribyggnader ska placeras på tomten på ett sådant sätt att byggnaden vid en brand faller ihop på egna tomten, detta ska beaktas vid bedömning av vilket avstånd från gata och tomtgräns som är lämpligt att hålla i de olika fallen. Detaljplanen gör en generell bedömning om att byggnader ska stå minst sex meter från fastighetsgräns.

# Plankarta och planbestämmelser



Karta 3

Utsnitt ur plankarta

# Användning av mark och vatten

## Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

### GATA

Bestämmelsen planlägger gatumark och i denna detaljplan omfattar Verkstadsvägen och Gata A. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 punkt PBL.

NATUR

### NATUR

Bestämmelsen syftar till att planlägga del av Lillån som rinner igenom planområdet som naturmark. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 punkt PBL.

GÅNG

### GÅNG

Bestämmelsen avser att planlägga en mindre asfalterad yta mellan skolområdet och de friliggande husen öster om planområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 punkt PBL.

GC-VÄG

### GC-VÄG

Bestämmelsen syftar till att planlägga en gång- och cykelväg och vägansluta Norrängsvägen och befintliga gång- och cykelvägar i söder till flerbostadshuset inom planområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 punkt PBL.

## Kvartersmark

B

### Bostäder

Bestämmelsen avser att planlägga mark för bostadsändamål och på så sätt möjliggöra så att befintligt flerbostadshus finns kvar inom användningsområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 punkt PBL.

SD

### Skola, vård

Bestämmelsen avser att planlägga mark för skoländamål och vård varav sistnämnda för att tillåta gruppboheter och på så sätt möjliggöra att befintliga förskolebyggnader finns kvar inom användningsområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 punkt PBL.

Z

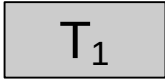
### Verksamheter

Bestämmelsen avser att planlägga mark för icke-störande verksamheter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 punkt PBL.

J

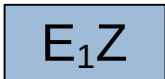
### Industri

Bestämmelsen avser att planlägga mark för industriändamål. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 punkt PBL.

T<sub>1</sub>

### Vägreservat

Bestämmelsen avser att planlägga mark som vägreservat för att möjliggöra en framtida förlängning av Verkstadsvägen västerut samt möjliggöra en upprätning av befintlig återvändsgata så anslutning mot korsning sker vinkelrät i förhållande till Verkstadsvägens vägsträckning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 punkt PBL.

E<sub>1</sub>Z

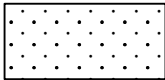
### Transformatorstation, Verksamheter

Bestämmelsen avser att planlägga mark som yta avsedd för anläggande av transformatorstation med kombinerad markanvändning som även kan nyttjas som yta för verksamheter ifall behovet av en transformatorstation saknas. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 punkt PBL.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

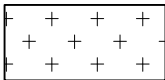
### Omfattning

#### Prickmark



Bestämmelsen reglerar omfattning av byggrätt inom industri- och verksamhetsområdet med ett avstånd motsvarande 6 meter för att säkerställa att byggnad vid brand kollapsar inom kvartersmark och inte på allmän platsmark. 3 meter prickmark planläggs längs med den östra delen av kvartersmark för skola och vård för att lämna ett respektavstånd mot närliggande bebyggelse. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 punkt PBL.

#### Komplementbyggnad



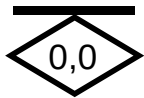
Bestämmelsen reglerar omfattning av byggrätt genom att begränsa vart enbart komplementbyggnad får placeras vilket inom planområdet vilket är i angränsning till det södra vändplanet. Bestämmelsen syftar till att tillåta byggnation i mindre omfattning och hindra en tillbyggnad av befintlig huvudbyggnad vilket i framtiden skulle kunna delvis hindra en förlängning gatan söderut. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 punkt PBL.

#### Byggnadshöjd



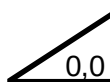
Bestämmelsen reglerar omfattning av byggrätt och högsta byggnadshöjd. Denna bestämmelse omfattar kvartersmark för skola, vård samt bostäder. Inom befintligt förskoleområde kombineras bestämmelsen med största takvinkel och i bostadsområde mednockhöjd. Denna bestämmelse i kombination mednockhöjd (se nedan) syftar till att begränsa fasadplanets utsträckning i höjddled mot angränsande gaturum och medger ytterligare bruttoarea över byggnadshöjden förutsatt attnock ej överskrider 9,0 meter.





### **Nockhöjd**

Bestämmelsen reglerar omfattning av byggrätt och hur högt den högsta delen av en byggnads yttertak kan bli. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden, eller i planbestämmelsen angivet plan, till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Med begreppetnock, eller taknock, menas ofta en horisontal skärning mellan två från varandra lutande takfall. Planbestämmelsen nockhöjd avser dock yttertakets högsta punkt eftersom det är den som har koppling till byggnadens storlek och inverkan på platsen. Därmed kan nockhöjd användas även för att reglera till exempel högsta punkten på ett pulpettak. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 punkt PBL.



### **Takvinkel**

Bestämmelsen reglerar omfattning av byggrätt och största takvinkel för att säkerställa att byggnad inte utförs med för branta tak. Bestämmelsen omfattar enbart planlagd kvartersmark för skola och vård. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 punkt PBL.

**p<sub>1</sub>**

### **Placering**

#### **Placering av byggnad**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att avståndet mellan två eller flera angränsande byggnader inom respektive fastighet placeras på ett minsta avstånd för att bland annat minimera risken för spridning av brand vid en eventuell brandolycka. Därtill avsätts ett minsta avstånd mellan byggnader och transformatorstationer och/eller högspänningsledningar för att minimera att byggnader med stadigvarig vistelse överskrider riktvärden för elektromagnetisk strålning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 stycket punkt 1, PBL.

**p<sub>2</sub>**

#### **Eventuell placering av grind**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att eventuell grind mot gata placeras på ett minsta avstånd motsvarande 26 meter vilket ger utrymme för en väntande lastbil med släp. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 stycket punkt 1, PBL.

**m<sub>1</sub>**

### **Störningsskydd**

#### **Bullerskydd**

Syftet med bestämmelsen är att kravställa utförande av bullerdämpande åtgärder om bullerriktvärden inom skolgård överskrids. Framtagen bullerutredning redovisar att vissa ytor inom skolgård är bullerutsatta och ger förslag på bullerdämpande åtgärd i form av ett bullerplank. Bestämmelsen anger inga riktvärden eller föreskriver en särskild bullerdämpande åtgärd utan istället säkerställer att riktvärden ej får överskridas mot skolgård. Därtill är bestämmelsen formulerad på ett sådant sätt att om de tekniska förutsättningarna förändras (fler elfordon, tyst asfalt etc.), juridiska vad gäller lagstiftning eller förändring vad gäller antalet fordonsrörelser ändras och kommande fastighetsägare ej vill utföra föreskriven bullerdämpande åtgärd enligt bullerutredning (bullerplank) behöver en ny bullerutredning framställas för att redovisa vad som krävs för att underskrida då gällande bullerriktvärden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 stycket punkt 1, PBL.

**V<sub>1</sub>**

### **Lägenhetsfördelning** **Enkelsidiga smålägenheter**

Syftet med bestämmelsen är att kravställa att en framtida byggnad inom angivet egenskapsområde utförs på ett sådant sätt att enkelsidiga bostäder med fasad mot Verkstadsvägen enbart får vara smålägenheter (maximalt 35 kvadratmeter). Om större lägenheter föreslås behöver minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och att minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 stycket punkt 3, PBL.

## **Administrativa bestämmelser**

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från att planen har fått laga kraft. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 §, PBL.

### **Ändrad lovplikt, fastighetsplan**

Bestämmelsen syftar till tillåta att byggbodar uppförs utan att bygglov krävs. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 15 § 1 stycket punkt 1, PBL.

# Planens konsekvenser

## Behovsbedömning

I detaljplaneprocessen kommer ambitionen vara att minimera projektets negativa påverkan på miljön och behov av skyddsåtgärder föreskrivs som planbestämmelser så att betydande miljöpåverkan ej uppkommer.

### Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas.

Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på [www.jonkoping.se](http://www.jonkoping.se) sökord: mjalaryd

## Hälsa och säkerhet

### Buller

Med planläggning för bostäder, skola och vård intill ett befintligt industriområde har en bullerutredning framställts, se bilaga (Bullerutredning 2019). För läsare som väljer att läsa bilagan bör det framhållas att bullerutredningen framställdes i ett tidigare skede av planprocessen när detaljplanen avsåg att pröva lämpligheten för planläggning av ett bostadsområde väster om befintligt flerbostadshus. Detta förslag har efter framtagande av bullerutredningen bedömts i dagsläget vara ekonomiskt ohållbar sett till befintliga markförhållanden och mer specifikt hantering av befintlig torvmark.

**Karta 4**

Illustrationskarta, tidigare förslag till bostadsområde som utgör grund för beräkning av trafikprognos 2040 (Bullerutredning 2019)

--- Del av föreslagen planområdesgräns  
— Del av utredningsområde (bullerutredning)



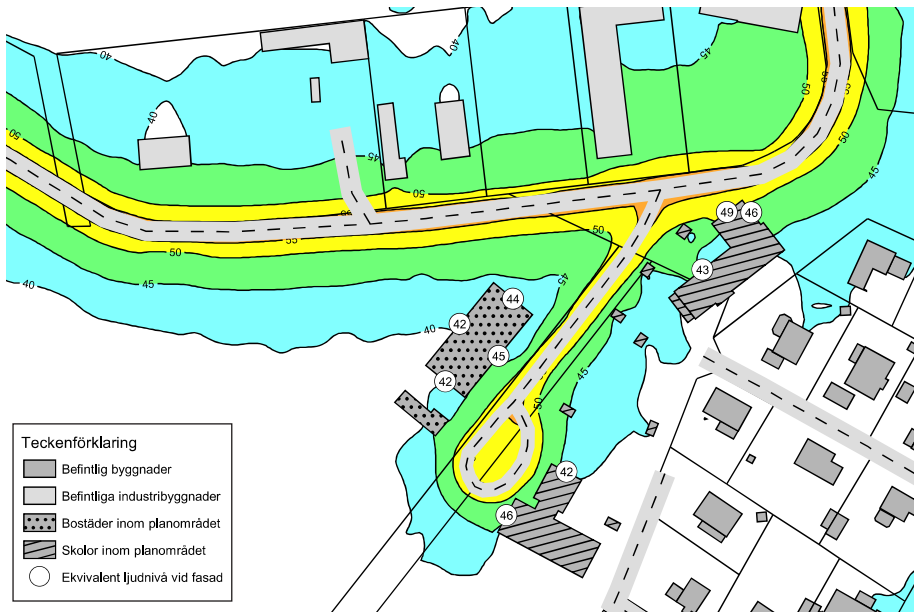
Bullerutredningen utgår ifrån en nulägesanalys med befintlig bebyggelse och trafikflöden för år 2019 samt prognosår 2040 vilket beräknar in buller med befintlig och planerad bebyggelse och trafikflöden för år 2040. Eftersom planerad bebyggelse inte längre är aktuell förväntas prognosticerat trafikbuller för 2040 inte öka i jämförelse med trafikbuller för år 2019. Utöver trafikbuller avser bullerutredningen även att beräkna

#### Karta 5

Bullerkarta, ekvivalent ljudnivå dBA ref. 20 µPA



<= 40  
40 - 45  
45 - 50  
50 - 55  
55 - 60  
60 - 65  
65 - 70  
> 70

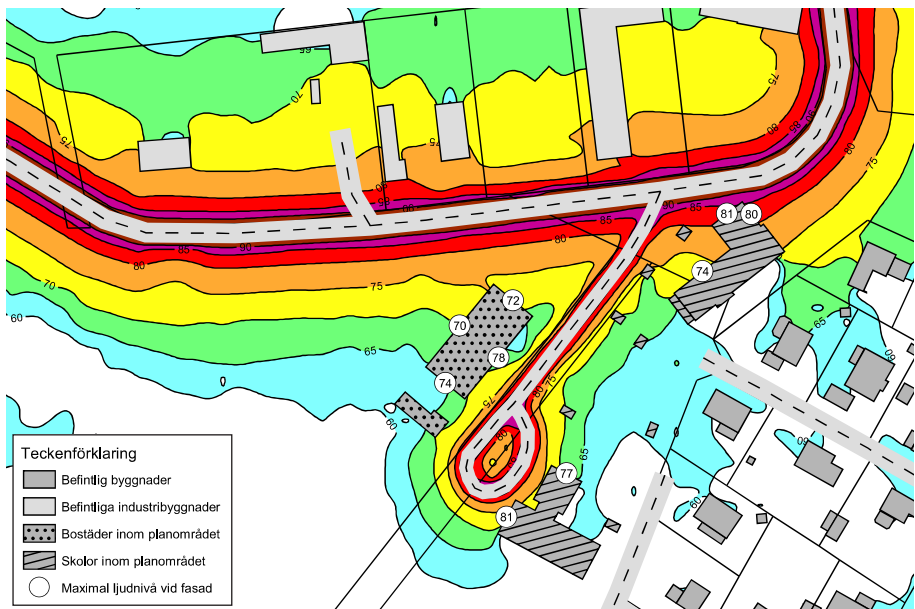


#### Karta 6

Bullerkarta, maximal ljudnivå (95:e percentilen) dBA ref. 20 µPA



<= 60  
60 - 65  
65 - 70  
70 - 75  
75 - 80  
80 - 85  
85 - 90  
> 90



påverkan av industribuller inom planområdet från angränsande industrifastigheter.

Enligt karta 5 bedöms den ekvivalenta ljudnivån på förskolans gård närmst Verkstadsvägen överskrida Naturvårdsverkets vägledning med 0-5 dB. I bullerutredningen anges att planerade bostäder utmed Verkstadsvägen behöver utföras på ett sådant sätt att lägenheterna är genomgående med en tyst sida i detta fall riktat mot söder.

## Risk för brand och explosion

För att pröva lämpligheten med planläggning av befintliga bostäder och förskolor inom planområdet har en riskutredning framställts (se bilaga Riskutredning 2019). I utredningen har en analys av eventuella riskkällor kopplade till risk för brand och explosion i närområdet.

Enligt uppgifter från Räddningstjänsten har inga av de befintliga verksamheterna på industriområdet tillstånd för hantering av brandfarlig och explosiv vara enligt LBE1. Av denna anledning finns inga riskkällor, och inga avstånd eller andra begränsningar enligt LBE behöver följas.

Baserat på erhållen information bedöms ett minimumavstånd på 8 meter enligt BBR:s allmänna råd vara tillräcklig skyddsavstånd mellan industribyggnaderna. Föreslagen detaljplan medger markanvändning för bostäder och skola på och befintlig och eventuellt ny bebyggelse med avstånd längre än 8 meter. Planförslaget bedöms därför inte medföra någon oacceptabel risk för brand och explosion.

## Dagvatten

En översiktlig dagvattenutredning (Översiktlig dagvattenutredning 2018) har framställts i syfte för att utreda hur dagvattnet påverkas inom planområdet. Enligt utredningen beskrivs grundvattennivåerna i planområdet variera men ligger med undantag av jorddeponin i norr nära markytan vilket gör största delen av planområdet sankt, i synnerhet när man kommer närmare än där grundvattenytan ligger precis under jordytan. I planområdets västra del sträcker sig Lillån som avleder vatten utanför planområdet i syd mot norr, igenom planområdet och vidare norrut mot Huskvarna. För att säkerställa att vatten i och utanför planområdet fortsatt kan avledas norrut planläggs en mindre del som naturmark. I korsningar där avvattningsdiket möter gatemark behöver vatten kunna avledas via kulvert.

**Karta 7**

Dagvattnets  
flödesriktning, se (Bilaga  
X, s. 13 figr 3-3)



Förslaget planområde



Dike



Flödesriktning





Dagvatten från planområdet som inte infiltreras till grundvattnet transporteras till vattenförekomen Lillån vid Huskvarna och vidare till Huskvarnaån vilken mynnar i Vättern. Lillån vid Huskvarna (640214-141017), klassas i VISS (2021) ha måttlig ekologisk status. Bedömningen baseras på att vattenförekomen är påverkad av Konnektivitetsförändringar, Morfologiska förändringar, Flödesförändringar och övergödning. Vattenförekomen uppnår ej god kemisk ytvattenstatus med avseende på bromerade difenyletrar (PBDE) samt kvicksilver och kvicksilverföreningar, som överskrider gränsvärden i närmare samtliga vattenförekomster i Sverige. Kemisk ytvattenstatus med avseende på övriga ämnen har ej klassats.

Planförslaget avser att planlägga redan befintliga förskolor och flerbostadshus och därför kommer inte dagvattenhanteringen i området påverkas i denna del av detaljplanen. Ingen ytterligare belastning på recipienten kommer. Den föreslagna industri- och verksamhetsområde i planområdets nordvästra del behöver höjdsättas så att dagvatten kan fördröjas inom planområdet och inte tillföra ökade flöden mot Lillån. Inom den del som avses planeras som industri- och verksamhetsområde i nordväst behöver även yta medges inom kvarteretsmark så att det är möjligt att rena yt- och dagvatten innan det leds vidare mot allmän platsmark.



# Förutsättningar

## Tidigare ställningstaganden

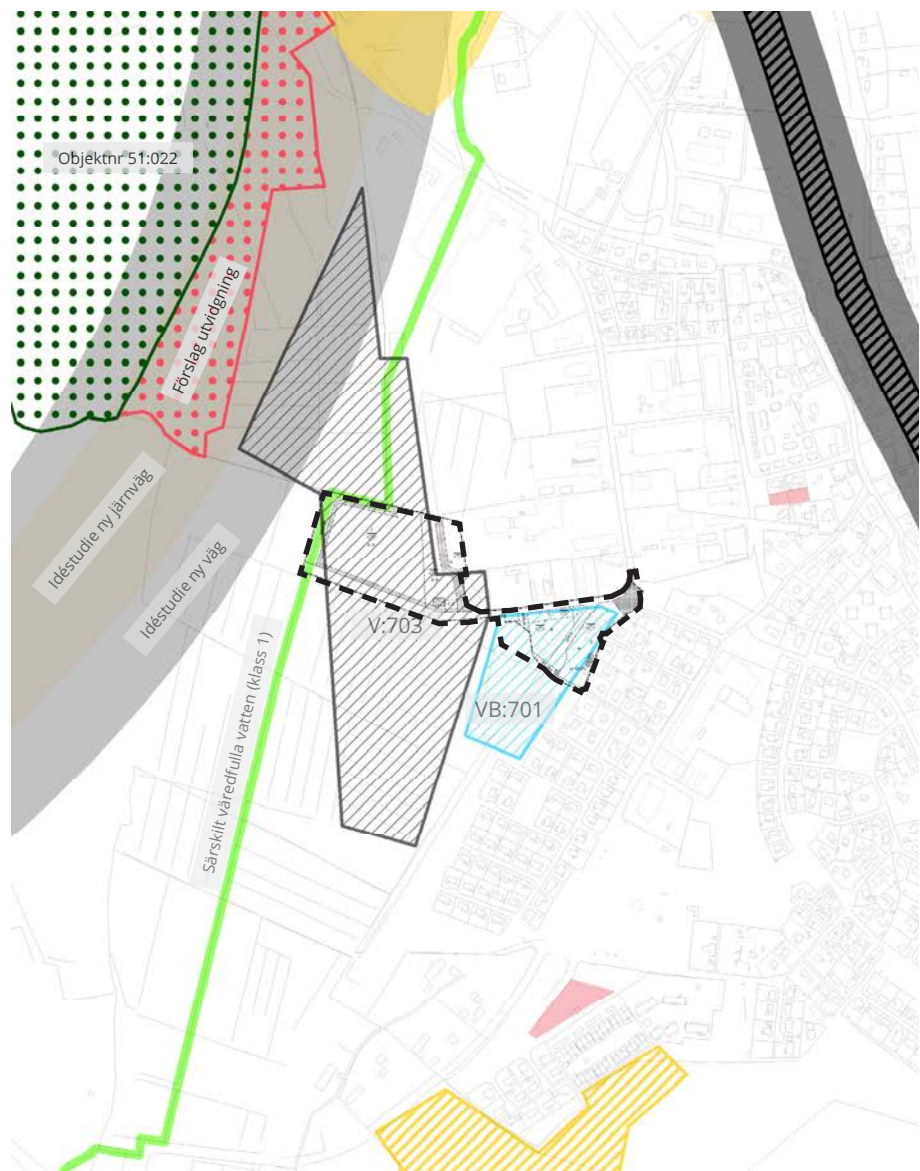
### Översiktsplan

Jönköpings kommuns översiktsplan används som vägledning inför framtida beslut om användningen av mark- och vattenområden och visar hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. I översiktsplanen är del av planområdet utpekade dels som nyexploateringsområde för både bostäder och verksamheter. I västra Tenhult finns betydelsefulla naturvärden i form av Ingaryds naturreservat i nordväst vilket även utgör ett tätortsnära friluftsområde. Lillån vid Huskvarna har sin källa i Tenhultstrakten och rinner genom planområdet. Utanför planområdet i väst sträcker sig två idéstudier för en ny förbifart mellan Torsvik-Hyltena-Tenhult-Bogla samt ny järnväg mellan Byarum-Tenhult.

#### Karta 8

Utsnitt ur Översiktsplan 2016 som visar enbart aktuella ytskikt för bättre läsbarhet

-  Föreslaget planområde
-  VB:701
-  V:703
-  Särskilt värdefulla vatten (klass 1)
-  Idéstudie ny väg (Torsvik - Hyltena till Tenhult - Bogla)
-  Idéstudie ny järnväg (Torsvik - Tenhult)
-  Värdefull natur, objektnr 51:022 (klass 1)
-  Förslag utvidgning av Ingaryds reservat



## Grönstrukturplan

Inom planområdet sträcker sig området Vetevägens park och gångstråk vilket omnämns i gällande grönstrukturplan. Området beskrivs som parkmark och tätortsnära rekreationsområde med en vandringsled som förenar bebyggelsen i öst med Ingaryds naturreservat i nordväst. I norr finns också ett värdefullt släpp i bebyggelsen. Närmast villaområdet är buskage, blomning träd och gräsmatta där det finns fotbollsmål och en konstgjord kulle för cykelcross och pulkaåkning. En lummig bård av träd gör att man enbart skimtar den öppna jordbruksmarken utanför. Mellan de grova och med stor andel blommande trädsorter sträcker sig en gammal järnvägsbank i nord-sydlig riktning genom en tunnel av grönska. Här finns även gamla stenrösen och en stengärdsgård. De grova körsbärsträden har naturvärde och kulturhistoriskt värde som biologiskt kulturarv.

**Karta 9**

Del av grönstrukturplan



Föreslaget planområde



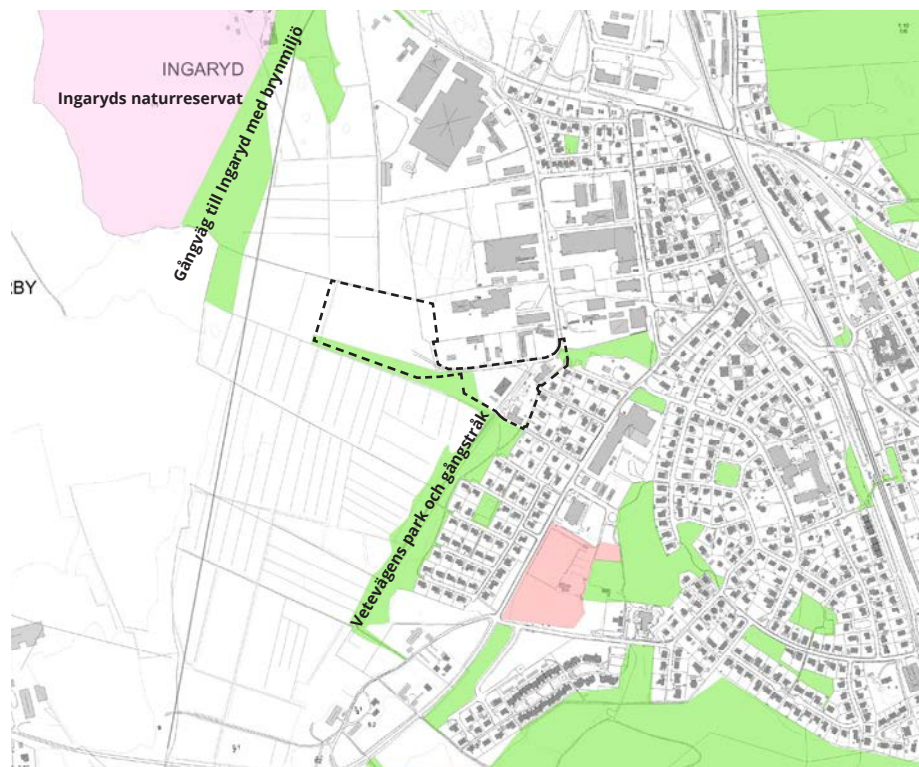
Naturreservat



Grönområde



Idrottsplats



En uttalad målsättning för framtida utveckling av området är att skapa en naturpark för lek och sport samt en grön oas att promenera i med stigar mot Ingaryds naturreservat i nordväst.

## Naturvärden

Lillån vid Huskvarna har sin källa i Tenhultstrakten och rinner genom planområdet och Tenhultsdalen. Vattendraget är knappt 14 kilometer långt och består till största delen av strömmande sträckor. Lillån vid Huskvarna har pekats ut som regionalt värdefull med avseende på natur och nationellt särskilt värdefull med avseende på fiske. Vattendraget utgör vandringsväg och reproduktionslokal för skyddsvärda fiskarter i Vättern såsom öring och flodnejonöga. Lillån vid Huskvarna med tillflöden utgör ett system av värdefull natur karakteristiska för trakten och är en ansvarsmiljö i Jönköping.



 Föreslaget planområde  
 NV-klass 1 (Lillån)

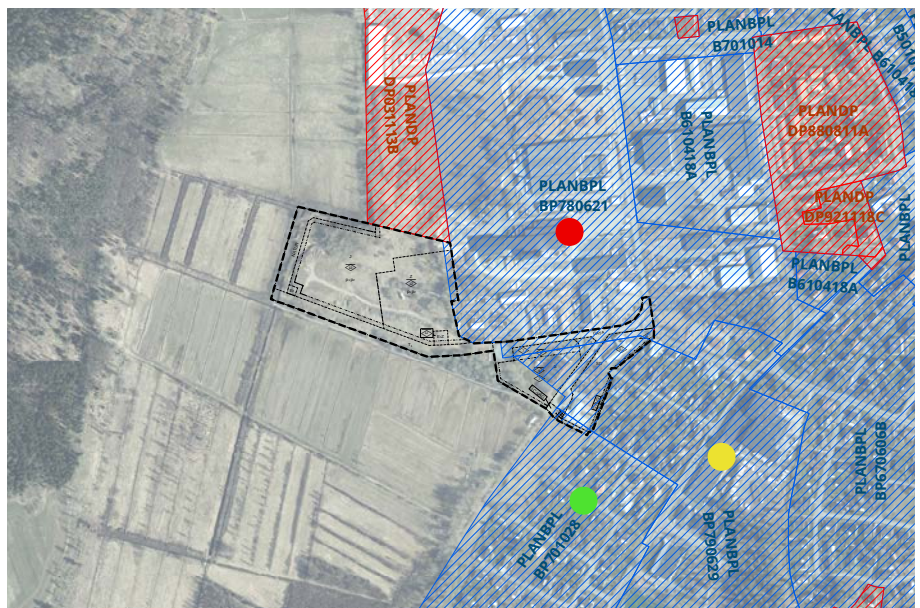


## Detaljplaner

Föreslaget planområde omfattas av tre planer: Del av Mjälaryd 3:87 m.fl. (BP701028), Del av ändring av byggnadsplan Tenhults stationssamhälle (BP 790629) samt Del av Häljaryd 2:89 m.fl. (BP780621). Nedan visas en översiktsbild över samtliga gällande detaljplaner inom det bildutsnitt som visar västra Tenhult. På nästa sida och karta 12 visas mer i detalj vilka delar av planområdet som är inom gällande respektive detaljplan och på sida 24 (karta 15) visas gällande användningsområden.

# Gällande detaljplaner inom del av Tenhult

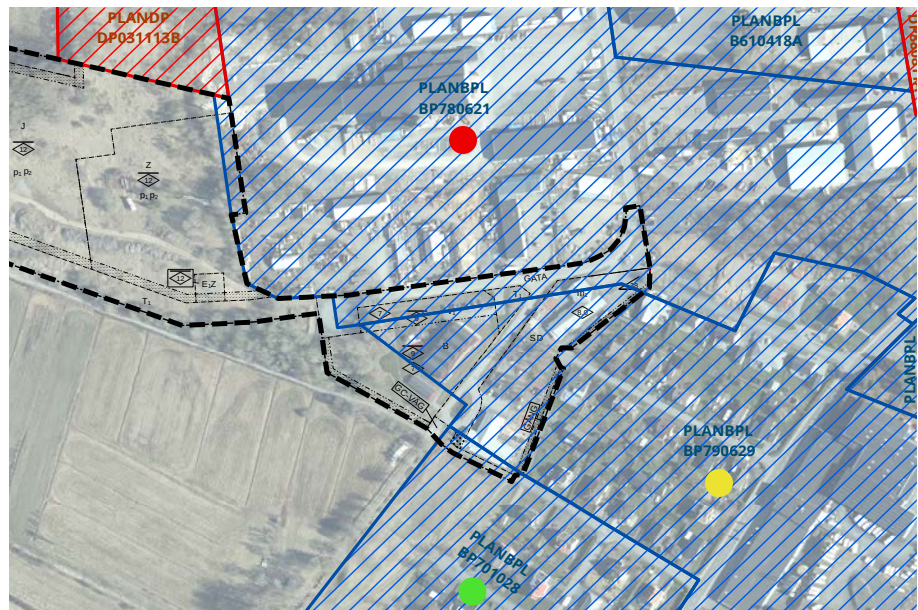
-  Föreslaget planområde
-  Planområdesgränser  
(gällande detaljplaner)
-  Del av Mjälaryd 3:87 m.fl.  
(BP701028)
-  Del av ändring av  
byggnadsplan Tenhults  
stationsområde  
(BP790629)
-  Del av Häljaryd 2:89 m.fl.  
(BP780621)



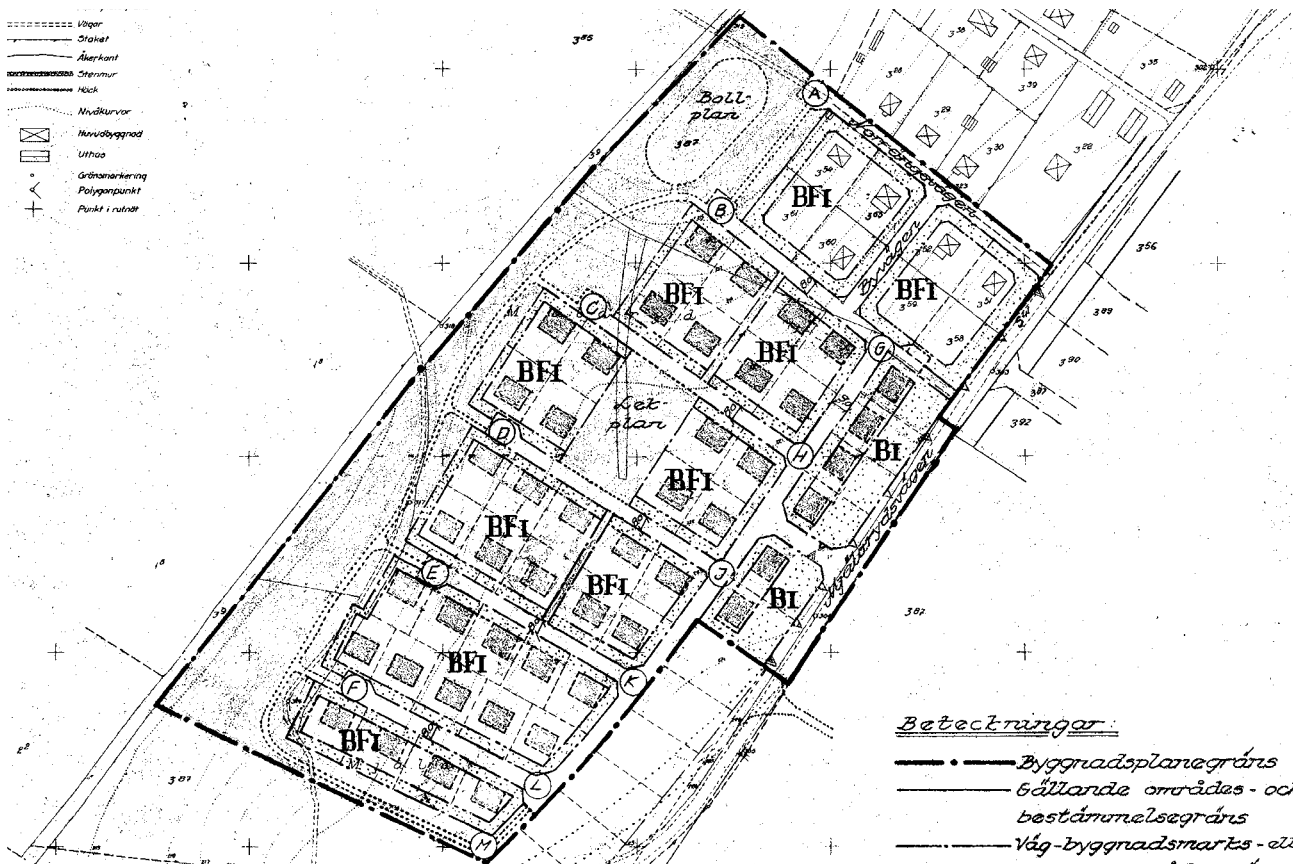
### Karta 12

Gällande detaljplaner  
inom föreslaget  
planområde

-  Föreslaget planområde
-  Planområdesgränser  
(gällande detaljplaner)
-  Del av Mjälaryd 3:87 m.fl.  
(BP701028)
-  Del av ändring av  
byggnadsplan Tenhults  
stationssamhälle  
(BP790629)
-  Del av Häljaryd 2:89 m.fl.  
(BP780621)



Delar av föreslaget planområde och dess södra delar omfattas av byggnadsplan (numera detaljplan) Mjälaryd 3:87 m.fl. De delar som omfattar denna detaljplan är enbart en liten mindre del inom planområdets södra del idag planlagd som allmän plats, park eller plantering.



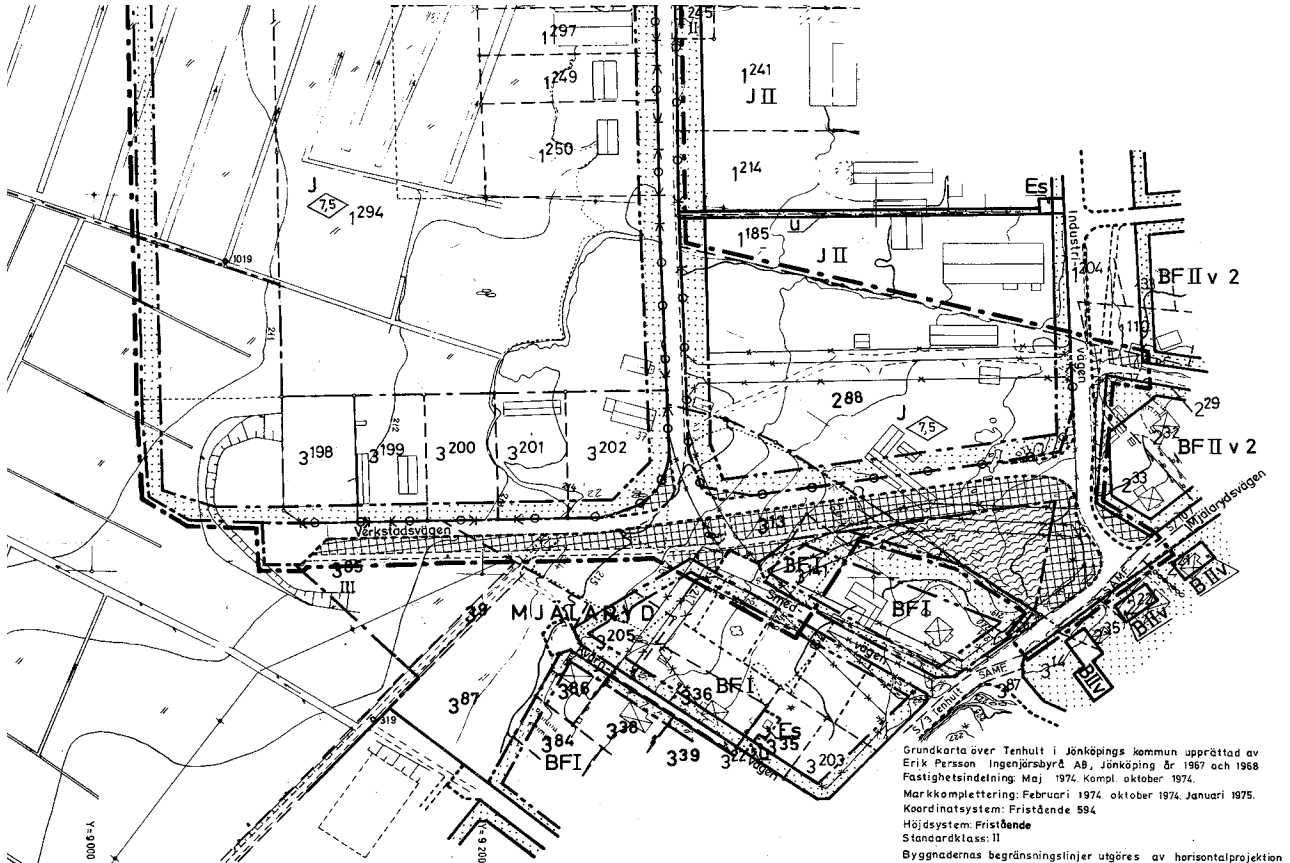
### Karta 13

Del av Mjälaryd 3:87 m.fl.  
(BP701028)

En ändring av gällande byggnadsplan för västra delen av Tenhults stationssamhälle togs fram i syfte för att medge plats för ny industrimark samt bemöta behovet av fler bostadstomter. Planförslaget medgav plats för nya industrifastigheter reglerat med prickmark samt



högsta byggnadshöjd motsvarande 7,5 meter. Friliggande bostäder i envåningsplan medgavs även i anslutning till Mjälarydsvägen.



**Karta 14**  
Del av Häljaryd 2:89 m.fl.  
(BP780621)

Ändringen av byggnadsplan (numera detaljplan) syftade till att planlägga en utbyggnad av Tenhults industriområde samt planläggning av den väg som nu benämns som Verkstadsvägen. I beskrivning av byggnadsplanebestämmelser för detaljplanen benämns att all planlagd industrimark betecknad med "J" får användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad". Denna bestämmelse omfattar befintliga industrifastigheter norr om Verkstadsvägen.

I nutida detaljpaneläggning bedöms ett lämpligt minsta avstånd mellan störningskänslig bebyggelse (ex. skola och bostäder) och industriändamål vara 150 meter. I detaljplaner där avståndet är mindre än 150 meter genomförs en riskutredning för att analysera tänkbara risker med en sådan planläggning och eventuellt i detaljplan reglera krav om utförande för riskreducerande åtgärder. Ett alternativ till planläggning av industri är att istället planlägga för "icke-störande verksamheter" vilket i skrivande stund betecknas med Z. Denna markanvändning medger service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Fördelen med planläggning av Z-områden är att dessa kan, till skillnad från industriområden, placeras närmre störningskänslig bebyggelse utan att det kräver någon särskild riskutredning.

Sett till att lydelsen för gällande detaljplan redan begränsar omgivningspåverkan, i likhet med nutida Z-områden, bedöms förslagen plan lämplig.

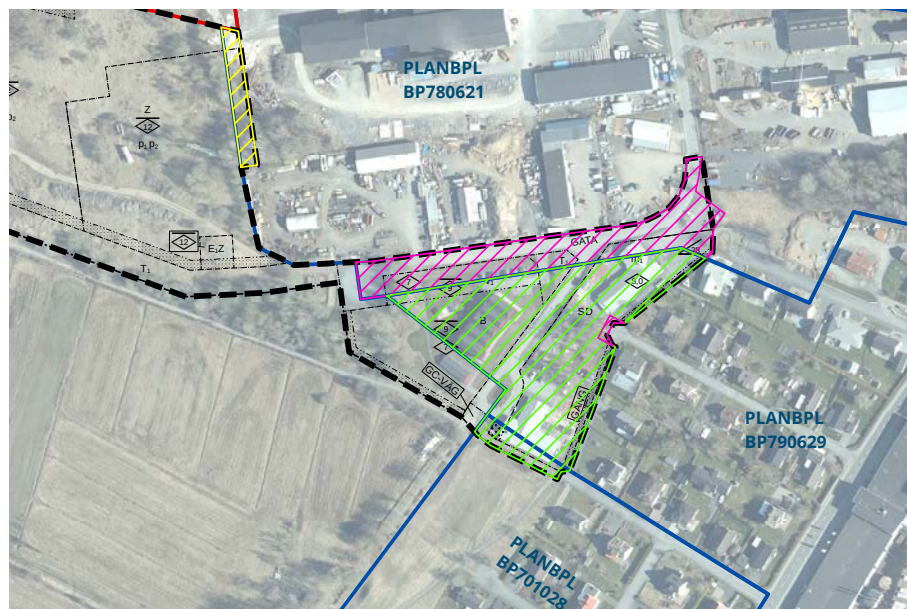
**Karta 15**  
Gällande  
detaljplanegränser  
(plangräs och  
användningsgränser) och  
markanvändning

--- Del av aktuellt  
planområde

▨ Väg, plantering

▨ Park eller plantering

▨ Industri  
(får användas endast  
för industriändamål  
av sådan beskaffenhet  
att närboende ej vållas  
olägenheter med hänsyn  
till sundhet, brandsäkerhet  
och trevnad)



I kartbilden ovan visas gällande markanvändning inom föreslaget planområde. Befintligt flerbostadshus och bägge förskolor är inom yta avsedd för park eller plantering. Komplementbyggnaden sydväst om flerbostadshuset är inom ej planlagd mark. Den norra förskolan är delvis inom yta avsedd för väg och plantering.

## Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

I det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet med projektplan 2021-2026 är planområdet utpekad med objektnummer H04 Mjälaryd 3:87 som nyexploateringsområde för totalt 70 bostäder med varierade upplåtelseformer.

## Bebyggelse

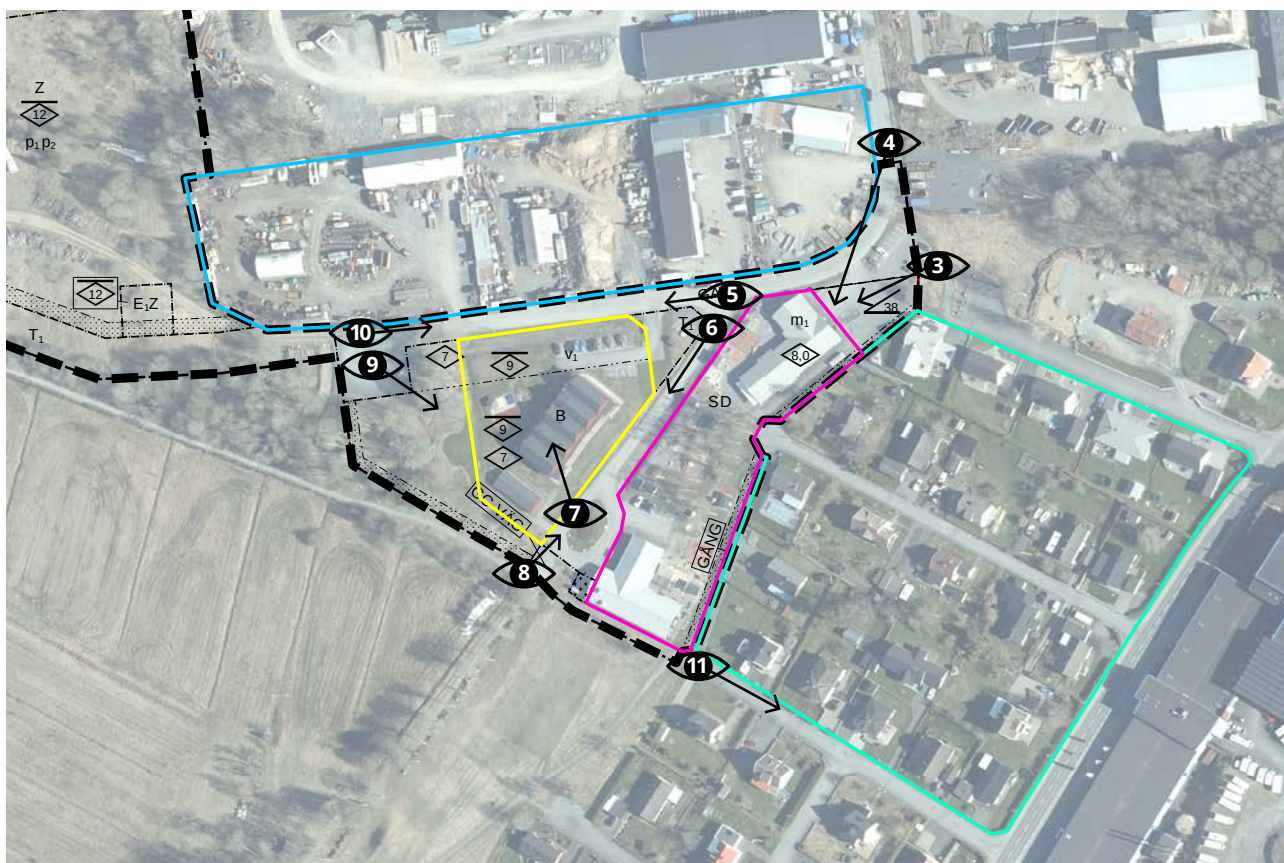
### Inom planområdet

I planområdets östra delar finns Blomsterängens förskolor vilket inrymmer 6 parallellklasser fördelat på två huvudbyggnader. Den nordligaste huvudbyggnaden närmst Verkstadsvägen är byggd år 2011 och den södra har tillkommit senare med nybyggnadsår 2016. Bägge förskolor är identiska i sitt formspråk med svart träfasad och gråfärgade flacka sadeltak med bägge byggnader i ett våningsplan. Skolgården är belägen mellan bägge huvudbyggnader med ordnade lekplatser som t.ex sandlådor och gungor samt mer informella ytor med ett tiotal björkar och buskage. Inom skolgården finns även 6 mindre förvaringsbodar.

Söder om Verkstadsvägen och väster om förskolorna finns ett flerbostadshus byggd år 2018. Flerbostadshuset inrymmer 23 lägenheter fördelat över två våningsplan. Byggnadens formspråk kännetecknas av



dess färgsättning, loftgång och takutformning. Byggnadens skivelement är utförda i falurött med mindre plåt- och gallerdetaljer är färgade i mörkrött (oxidrot). Ett exempel på dessa plåt- och gallerdetaljer kan tydas i huvudbyggnadens bägge loftgångar. Sågtaket utgörs av fem ihopfogade sadeltak som invärtes inrymmer plats för installationer och fläktrum. I direkt anslutning till huvudbyggnaden finns en komplementbyggnad inrymmandes lägenhets- och barnvagnsförråd samt ett miljörum. Komplementbyggnaden är likt huvudbyggnaden beklädd med faluröd skivelement dock med ett flackare sadeltak.



**Karta 16**  
Bebyggelsekartering

Vybild  
(pil anger riktning, siffra  
anger bildnumrering  
vilket avser hela  
planbeskrivningen)



- Förskolorna
- Industrilokalerna
- Flerbostadshuset
- Småhusen

## Utanför planområdet

Norr om Verkstadsvägen finns ett flertal fastigheter som idag inrymmer plats för diverse industriverksamheter. Fastigheterna utgörs av lägre industri- och lagerbyggnader med mindre förråd i plåt eller tegel i varierande skick. Byggnader inom fastigheter mot Verkstadsvägen är mindre i sin storlek i jämförelse med annan industribebyggelse längre norrut.

Öster om planområdet och i angränsning till förskolorna finns ett flertal friliggande småhus med varierande byggår från 1930-tal, 1970-tal och inom områdets norra de ut mot Smedvägen från 2010-tal. Merparten av småhusen har antingen sadel- eller valmat tak och utfört i antingen ett eller två våningsplan med varierande färgsättning och fasadmateri-  
al.





**Bild 3.** Den norra förskolan med verksamhetsbyggnader till höger i bild och personalparkering i förgrunden.



**Bild 4.** Förskolebyggnad utförd i ett våningsplan med flackt sadeltak. Verksamhetsfastighet till höger i bild.





**Bild 5.** Vy mot väst och mötet mellan flerbostadshuset till vänster i bild och verksamhetsbyggnader till höger.



**Bild 6.** Vy mot sydväst överblickandes Gata A med förskolegård till vänster i bild och flerbostadshus till höger.





**Bild 7.** Flerbostadshuset med vy mot norr.



**Bild 8.** Vy mot nordost med befintlig vändslinga och södra förskolan till höger i bild.





**Bild 9.** Vy mot öst över flerbostadshuset med tillhörande boendeparkering till vänster.



**Bild 10.** Vy mot öst med Verkstadsvägens nuvarande utformning och låga trafiksäkerhet och otydliga gaturum.





**Bild 11.** Småhusområdet sydost om planområdet utgörs av friliggande 1-2 våningshus med varierade taktyper.



**Bild 12.** Flygfoto med snedbild mot norr, småhusen öster om planområdet.

## Geotekniska förhållanden

## Karta 17

 Föreslaget planområde  
 Torv  
 Isälvsediment, sand  
 Morän



Det befintliga bostadshuset är byggt på mark som utgör gränsson till fyllnadsområde. Inför byggnation av bostadshuset gjordes en provvåg i anslutning till platsen där bostadshuset skulle förläggas, där föroreningar analyserades. Inga halter över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning påvisades (se bilaga: Analysprotokoll 2018). Marken bedömdes således som fri från föroreningar. Vid byggnation har det enligt uppgifter grävts bort cirka 1 meter fyllnadsmassor som ersattes med ett bärlager. Vad gäller det obebyggda området i den västra delen så berörs även det av utfyllnadsområdet. Undersökningar i utfyllnadsområdet visar att marken är förorenad, se (Miljöteknisk markundersökning 2018).



## Markavvattningsföretag

Diken i planområdets norra del ingår i markavvattningsföretaget Ingaryd och Häljaryds dikningsföretag från 1942. Markavvattningsföretag är rättsligt gällande och är inte dimensionerade för att ta hand om dagvattenutsläpp från större områden utan för att dränera odlingsmark. Om förändringar i vattennivåer blir nödvändiga kan tillstånden behöva omprövas. Utsläpp av dagvatten inom markavvattningsföretag kan innebära att huvudmannen för dagvattnet kan behöva bli delägare i markavvattningsföretagen (alternativt lösa ut sig) för att nyttja de vattenanläggningar som finns. Dagvatten behöver utjämnas och markavvattningsföretagens vattenanläggningar behöver underhållas oftare. Detta kan markavvattningsföretagen behöva kompenseras för. Om markavvattningsföretaget finner att förändringen inom planområdet riskerar markavvattningens syfte har de rätt att kräva vidare utredning.

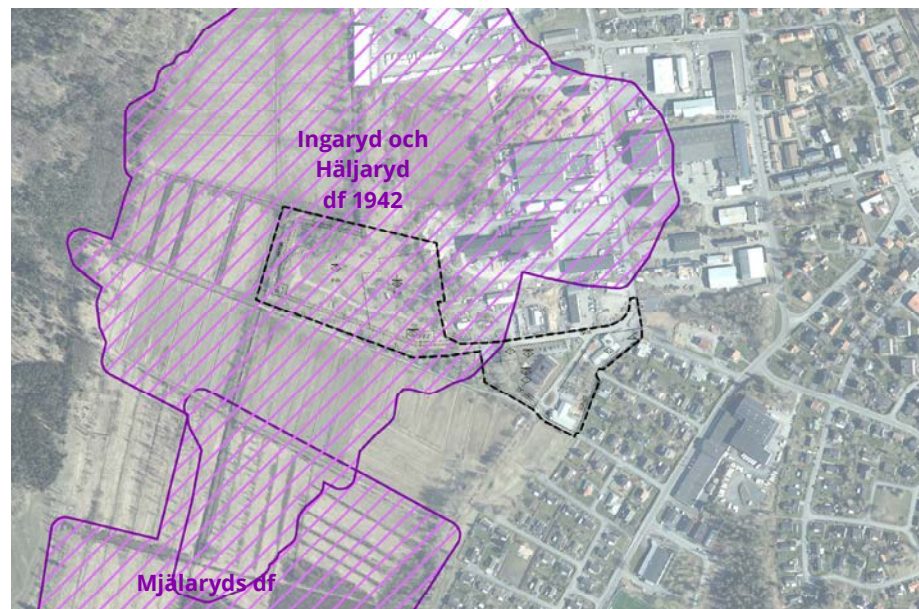
**Karta 18**

Markavvattningsföretag  
i och utanför  
planområdet

--- Föreslaget planområde



Markavvattningsföretag



## Trafik

### Gång- och cykel

Inom planområdet är tillgången av gång- och cykelvägar låg. Utmed Verkstadsvägen saknas trafiksäkra gång- och/eller cykelbanor och även utmed Gata A. Möjligheterna att på ett trafiksäkert sätt gå till och från planområdet från småhusområdet i söder och i öst är bättre med gång- och cykelvägar som förbinder samtliga villagatornas vändplan längre söderut. Likt Verkstadsvägen och Gata A saknar villagatorna trafikseparerade gång- och cykelbanor men bedöms ändå vara säkrare sett till att vägarna är återvändsgator och bedöms ha en mindre andel tung trafik i jämförelse med Verkstadsvägen.

### Kollektivtrafik

Inom planområdet finns inga hållplatslägen för kollektivtrafik. Närmsta hållplats är Tenhult idrottsplatsen belägen cirka 250 meter gångavstånd ifrån planområdet som trafikeras med regionbuss 130 med trafikrutt

mellan Jönköping och Malmbäck via Tenhult. För resor med tåg är planområdet beläget på ett 900 meters gångavstånd ifrån Tenhult station med resmöjligheter norrut till Göteborg via Jönköping, Falköping och Skövde samt söderut mot Växjö, Eksjö och Vetlanda via Nässjö.



## Karta 19

Trafikkarta

-  Föreslaget planområde
-  Vagnät, enskilt
-  Vagnät, statligt
-  Cykelväg, enskilt
-  Cykelväg, kommunalt
-  Busshållplats

## Bil

Planområdet är tillgängligt med bil via Verkstadsvägen. Befintlig vägstandarden bedöms vara låg. Vägen är 7,0 meter bred och saknar tydlig trafikseparering och har inga vägmarkeringar för att differentiera körriktning och avslutas med ett vändplan med grusad markbeläggning. Söder om Verkstadsvägen sträcker sig en gata som saknar namnsättning vilket i denna planbeskrivning därför kommer att benämnas som Gata A. Denna gata ansluter till Verkstadsvägen i en 45 gradig axel med sträckning vidare sydväst mot den södra förskolebyggnaden och flerbostadshuset och avslutas i en vändslinga.

## Parkering

Parkeringsmöjligheter i form av hämta/lämna-platser finns i anslutning till bägge förskolebyggnader med 5 bilparkeringsplatser och 1 bilparkeringsplats för funktionsvarierade vardera. Därtill finns det en personalparkering i anslutning till den norra förskolan inrymmandes 13 bilparkeringsplatser (Parkering A). Norr om flerbostadshuset mot Verkstadsvägen finns 13 bilparkeringsplatser och 2 bilparkeringsplatser för funktionsvarierade (Parkering B). I komplementbyggnaden till flerbostadshuset finns 24 cykelparkeringsplatser.



# Service

## Offentlig service

- Karta 20**  
Parkeringsplatser inom  
föreslaget planområde
- Föreslaget planområde
-  Parkering A
-  Parkering B
-  Parkering C



Inom planområdet finns två förskolor: Blomsterängen 1 och Blomsterängen 2 med totalt 6 avdelningar med plats för 90 elever.



# Genomförande av detaljplanen

## Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen kommer att vara fem år från det datum den vinner laga kraft.

## Organisatoriska frågor

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

### Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

#### 2017

december

STBN - planuppdrag

#### 2022

juni

STBN - beslut om plansamråd

juni - augusti

Samråd

#### 2023

januari

STBN - beslut om granskning

januari - februari

Granskning

april

STBN - beslut om antagande

april - maj

Laga kraft

## Avtal

Planområdet ägs till största del av Jönköpings kommun men avser även en mindre del av fastighet Häljaryd 1:294 som är privatägd. De områden som kommunen äger och som är tänkt att planläggas som verksamhets- och industriområden har kommunen markanvisat. Markanvisningen kommer fullföljas med ett marköverlåtelseavtal som reglerar marköverlåtelsen och andra genomförandefrågor mellan kommunen och exploatören.

## Ekonomiska frågor

För att genomföra planförslaget har kommunen kostnader för att ta fram detaljplanen, administration för planens genomförande, utredningar, fastighetsbildningsåtgärder samt kostnader för upphävande av vägförening som finns inom planområdet

Exploatören beställer samt bekostar de utredningar och det underlag som behövs samt ansvarar för byggnation med tillhörande anläggningar inom kvartersmark för verksamhet- och industriområden.

Inom området finns idag ett befintligt flerbostadshus samt två förskolor som kommunen har uppfört och äger. Kostnaderna för de kommunala byggnaderna har finansierats med ett särskilt projektanslag som fanns avsatt i kommunens verksamhets- och investeringsplan. Övriga kommunala kostnader för området finansieras via exploateringsbudgeten för området (objekt 4266).

Inom området som har markanvisats finns en mindre yta kvartersmark som är både för enskilt och allmänt bebyggande. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt- samt skyldighet att lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas som annat än enskilt bebyggande. Kommunens inlösenrätt upphör om kommunen ger bygglov till en sökande som inte är ett offentligt organ. Om kommunen inte utnyttjar sin rätt att lösa mark har fastighetsägaren rätt att kräva inlösen. Att någon av dessa situationer skulle aktualiseras i denna detaljplan bedöms som mindre trolig. Föreslagen användning i detaljplanen har anpassats och avgränsats i det fall exploatören finner ett behov av en transformatorstation. Det finns inte heller något känt kommunalt intresse av att bedriva någon verksamhet inom denna yta.

## Fastighetsrättsliga frågor

För att göra förändringar i fastighetsindelningen, ompröva gemensamhetsanläggningar, ändra rättigheter eller bilda ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överensstämmelse med detaljplanen m.m. Fastighetsbildning sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

### Fastighetsbildning

Detaljplaneförslaget innehåller mark för allmän plats (gata, natur, gång och cykel) och kvartersmark för både enskilt och annat än enskilt bebyggande (bostäder, skola, vård, industri, verksamhet och tekniska anläggningar). Fastigheterna som planläggs för de olika markanvändningarna är Häljaryd 1:294, Mjälaryd 3:9, 3:13 och 3:87

När detaljplanen har fått laga kraft blir fastighetsbildning för genomförande av planen möjlig. Kvartersmarken kan avstyckas till nya

fastigheter samt kan viss del av kvartersmarken genom fastighetsreglering överföras till redan befintliga fastigheter.

För de områden 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.

För de områden som planläggs för tekniska anläggningar kan nya fastigheter bildas eller upplåtas med rättighet såsom ledningsrätt eller servitut.

### **Gemensamhetsanläggning**

Inom detaljplaneförslaget finns mark som ingår i Tenhults vägförening (registrerad som Tenhultga:10, docke i synlig karta), se förrättningsakten 06-ROG-571. Marken planläggs enligt förslaget till bostad, skola, vägreservat, gata och GC-väg. Marken som ingår i vägföreningen belastas av en rättighet för enskilda. När marken nu upplåts för kvartersmark och allmän plats med kommunalt huvudmannaskap kan den enskilda rättigheten behöva omprövas för att inte strida mot planen.

### **Rättigheter**

Inom detaljplaneförslaget finns befintliga servitut som kan beröras (se mer under Fastighetsrättsliga konsekvenser). Detaljplanen möjliggör upplåtande av ledningsrätt för transformatorstation inom område betecknat med E (alternativt bildande av ny fastighet för tekniska anläggningar).

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

| <b>Fastighet / Rättighet</b> | <b>Fastighetsrättslig konsekvens</b>                                                                                                                                                                       |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Häljaryd 1:294               | Mark som planläggs för industri och verksamhet. Marken för verksamhet bör bilda en ny fastighet eller överföras till lämplig likvärdig fastighet.<br><br>Fastigheten kan beröras av rättigheter, se nedan. |



| Fastighet / Rättighet            | Fastighetsrättslig konsekvens                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mjälaryd 3:9<br><br>(kommunägd)  | <p>Mark som planläggs för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte nödvändig.</p> <p>Mark som planläggs för skola/vård bör överföras till lämplig likvärdig fastighet.</p> <p>Fastigheten kan beröras av rättigheter, se nedan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Mjälaryd 3:13<br><br>(kommunägd) | <p>Mark som planläggs för skola/vård kan tillsammans med mark från Mjälaryd 3:87 bilda ny fastighet.</p> <p>Mark som planläggs för vägreservat ska lämpligen överföras till Mjälaryd 3:87 för att därefter kunna avstyckas för sitt ändamål från Mjälaryd 3:87.</p> <p>Mark som planläggs för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte nödvändig.</p> <p>Fastigheten kan beröras av rättigheter, se nedan.</p>                                                                                                                                        |
| Mjälaryd 3:87<br><br>(kommunägd) | <p>Mark som planläggs för skola/vård inom skifte 3 kan tillsammans med mark från Mjälaryd 3:13 bilda ny fastighet.</p> <p>Övrig kvartersmark ska avstyckas till nya fastigheter. Kvartersmark för industri, verksamhet, pumpstation eller transformatorstation gränsar inte mot allmän gata. Formell rättighet att använda mark för vägändamål till allmän gata kan behövas bildas vid en avstyckning.</p> <p>Mark som planläggs för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte nödvändig.</p> <p>Fastigheten kan beröras av rättigheter, se nedan.</p> |

| <b>Fastighet / Rättighet</b>                                                                                                  | <b>Fastighetsrättslig konsekvens</b>                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Gemensamhetsanläggning för väg</p> <p>Tenhult ga:10</p> <p>(Tenhults vägförening)</p>                                      | <p>Gemensamhetsanläggningen behöver omprövas.</p>                                                                                                |
| <p>Avtalsservitut till förmån för Olofström Hallandsboda 1:82 och Olofström Härnäs 1:94, 06-IM1-10/1098.1 (kraftledning)</p>  | <p>Fastigheten Häljaryd 1:294 belastas av avtalsservitut. Servitutet bedöms inte behövas hanteras för att detaljplanen ska kunna genomföras.</p> |
| <p>Avtalsservitut till förmån för Olofström Hallandsboda 1:82 och Olofström Härnäs 1:94, 06-IM1-10/1072.1 (kraftledning)</p>  | <p>Fastigheten Mjälaryd 3:87 belastas av avtalsservitut. Servitutet bedöms inte behövas hanteras för att detaljplanen ska kunna genomföras.</p>  |
| <p>Avtalsservitut till förmån för Olofström Hallandsboda 1:82 och Olofström Härnäs 1:94, 06-IM1-11/29687.1 (kraftledning)</p> | <p>Fastigheten Mjälaryd 3:87 belastas av avtalsservitut. Servitutet bedöms inte behövas hanteras för att detaljplanen ska kunna genomföras.</p>  |

## Medverkande tjänstepersoner

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

### Räddningstjänsten

Erik Holgersson, brandingenjör  
Henric Dovrén, brandingenjör

### Stadsbyggnadskontoret

Carlos Trischler Castillo, trafikingenjör  
Mattias Bustos, planarkitekt  
Stina Kilebrand, specialistlantmätare

### Tekniska kontoret

Annica Magnusson, vattensamordnare  
Christine Forsander, mark- och exploateringsingenjör  
Fredrik Svärd, miljöingenjör  
Helez Barwari, projektingenjör  
Lars Wörn, projektör

Jenny Larsson  
Bitr. planchef

Mattias Bustos  
Planarkitekt