

X 57800

X 57700

X 57600

Grundkarta över del av Jönköping
i Jönköpings kommun

Flygfotografering: 1993

Fastighetsindelning: mars 2006

Markkomplettering: -

Koordinatsystem: Jönköping 1974

Höjdsystem: RH00

Mätklass: II

Byggnadernas begränsningslinjer utgöres av
fasadlinjer eller takkonturer

GRUNDKARTANS RIKTIGHET
BESTYRKES

Jönköping den 14 mars 2006

Birgitta Lindén

Birgitta Lindén

Kartingenjör

Stadsbyggnadskontoret
Kartavdelningen

0 10 50 100m
SKALA 1:1000

Vättern

1:15 2:1

1:8

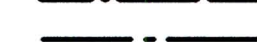
VÄTTERSNÄS

1:1

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

1. GRÄNSBETECKNINGAR

-  Plangräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

2. ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

LOKALGATA Lokalgata

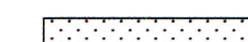
2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder, flerbostadshus utformade som punkthus.
Högsta byggnadshöjd är tre våningar.
Inredd vind får inte anordnas

3. UTNYTTJANDEGRAD

e₁ 000 Största bruttoarea i m² ovan mark.

4. BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte bebyggas
- U** Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

5. MARKENS ANORDNANDE

parker Parkeringsplats får anordnas

6. PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Uthus/garage får uppföras till en maximal takfotshöjd av 3 m.
Nyproducerade lägenheter skall förberedas för källsortering.

7. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Antagen av KF: 31/8 '06
Laga kraft: 31/1 '08

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av
VÄTTERSNÄS 1:1
inom stadsdelen Vättersnäs,
Jönköpings kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2006-02-28

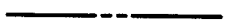
Planförfattare: Mats Davidsson
Dnr: 2004.0193

Dp 080131/A

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

1. GRÄNSBETECKNINGAR

-  Plangräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

2. ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

LOKALGATA Lokalgata

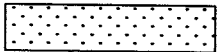
2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder, flerbostadshus utformade som punkthus.
Högsta byggnadshöjd är tre våningar.
Inredd vind får inte anordnas

3. UTNYTTJANDEGRAD

e₁ 000 Största bruttoarea i m² ovan mark.

4. BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

 Marken får inte bebyggas

U Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

5. MARKENS ANORDNANDE

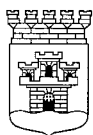
parkering Parkeringsplats får anordnas

6. PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Uthus/garage får uppföras till en maximal takfotshöjd av 3 m.
Nyproducerade lägenheter skall förberedas för källsortering.

7. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.



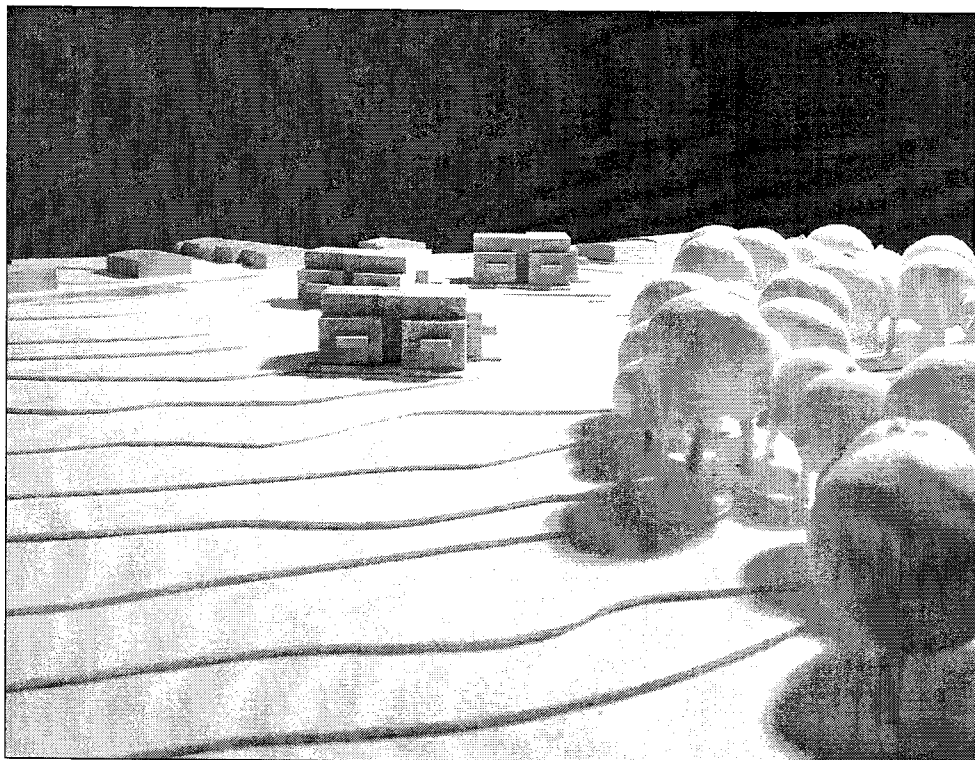
**JÖNKÖPINGS
KOMMUN**

STADSBYGGNADSKONTORET

ANTAGANDEHANDLING

2006-02-28

Dnr: 2004-0193



**Detaljplan för del av
Vättersnäs 1:1
inom stadsdelen Vättersnäs,
Jönköpings kommun**

ANTAGANDEHANDLING

INNEHÅLL

HANDLINGAR	1
BEHOV AV MKB	1
BAKGRUND OCH SYFTE	2
PLANDATA	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
KONSEKVENSBESKRIVNING	16

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR	24
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	25
EKONOMISKA FRÅGOR	25
UNDERLAGSMATERIAL	26
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	27

BILAGOR

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER	
PLANPROGRAM	
SAMRÅDSREDOGÖRELSE 1 (PROGRAMSAMRÅD)	
SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2 (PLANSAMRÅD)	
UTLÅTANDE	
ILLUSTRATIONSMATERIAL	
FASTIGHETSFÖRTECKNING	

SAMMANFATTNING

Det finns idag en stor efterfrågan på såväl villatomter som bostäder i flerbostadshus och området söder om Sannabadet i stadsdelen Vättersnäs är då ett av kommunens mest attraktiva områden. Inom stadsdelen finns många äldre, vilka efterfrågar möjligheten att flytta till en lägenhet i en byggnad med hiss och i övrigt god tillgänglighet. Syftet med planläggningen är därför att pröva möjligheten att exploatera aktuellt område för flerbostadshus, i första hand hyresbostäder. Planförslaget innebär att mellan 20 och 30 bostäder kan byggas. Tillgängligheten till omgivande naturmark ska studeras och vid behov förbättras.

Detaljplan för del av
Vättersnäs 1:1
inom stadsdelen Vättersnäs,
Jönköpings kommun

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingen utgörs av denna plan- och genomförandebeskrivning, planprogram med samrådsredogörelse 1 (synpunkter på planprogrammet), samrådsredogörelse 2 (synpunkter från samrådsskedet), utlåtande, illustrationsmaterial, modell i skala 1:400 och 1:1000 samt en plankarta i skala 1: 1000 med tillhörande bestämmelser.

BEHOV AV MKB

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB för planer och program) enligt PBL 5:18 och MB 6:11-18 skall upprättas om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Vi bedömer utifrån dagens värderingar och kunskapsnivå att detta projekt endast täcker ett litet område på lokal nivå som ej ger någon betydande påverkan på miljön. Därmed behöver en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt Miljöbalken inte upprättas.

Skälen till denna bedömning, att det inte är någon betydande miljöpåverkan, kan läsas i detaljplanehandlingen under rubriken Konsekvensbeskrivning.

BAKGRUND OCH SYFTE

Det finns idag en stor efterfrågan på såväl villatomter som bostäder i flerbostadshus och området söder om Sannabadet i stadsdelen Vättersnäs är då ett av kommunens mest attraktiva områden. Inom stadsdelen finns många äldre, vilka efterfrågar möjligheten att flytta till en lägenhet i en byggnad med hiss och i övrigt god tillgänglighet.

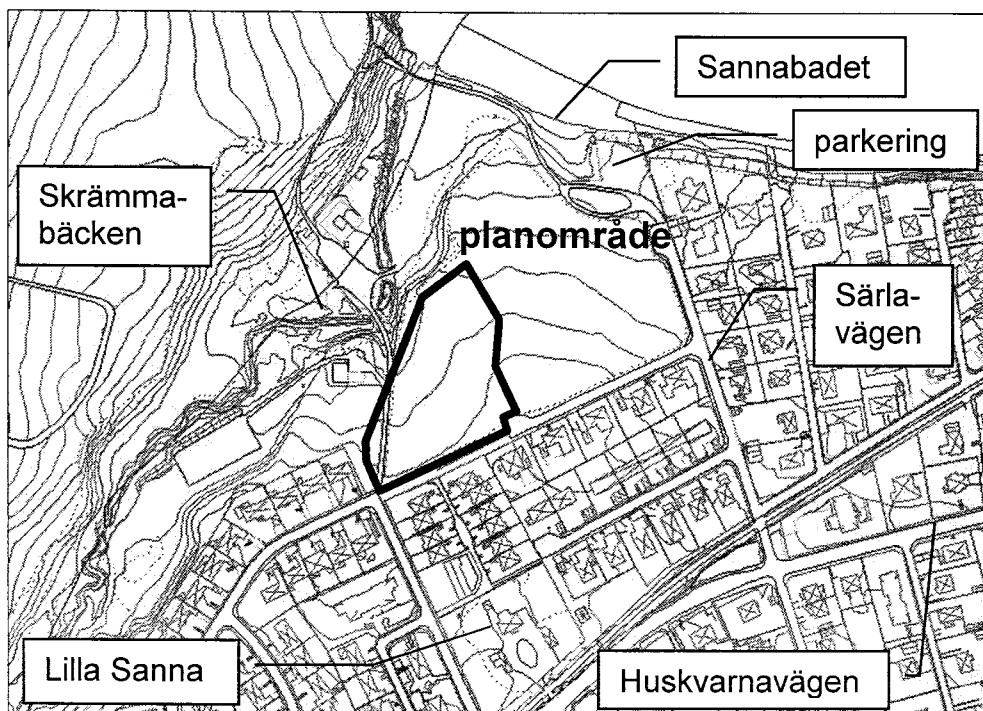
Planprogram för bostäder på del av Vättersnäs 1:1 har upprättats, daterat 2004-10-25. Stadsbyggnadsnämnden har informerats i ärendet och beslutat att skicka ut planprogrammet på samråd under tiden 3 januari t.o.m. 25 februari 2005. Inkomna synpunkter framgår av Samrådsredogörelse 1. Stadsbyggnadsnämnden har informerats om utfallet av programsamrådet och därefter 2005-05-19 beslutat att ett detaljplaneförslag ska upprättas som möjliggör byggnation av 3-4 punkthus, 3-5 våningar i väster i anslutning till skogsbrynet. Bostäderna ska ha hög tillgänglighet vad avser funktionshinder. Infart ska ske från Daggstigen. I byggnationen ska ingå handikappanpassad gångväg till naturmarken/stranden samt iordningställande av kvarvarande grönyta i samråd med de boende.

Syftet med planläggningen är därför att möjliggöra uppförandet av flerbostadshus i enlighet med stadsbyggnadsnämndens beslut samt att vid behov förbättra tillgängligheten till befintlig strand.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i stadsdelen Vättersnäs i östra Jönköping omedelbart nordväst om Daggstigen. Arealen uppgår till totalt ca 0,8 ha.



Planområdets läge

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Vättersnäs 1:1 ägs av Jönköpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Kommunens översiktsplan, ÖP 2002, antagen av kommunfullmäktige 2003, anger generella rekommendationer för friområden längs Vätterstranden inom tätbebyggelse som har natur- och friluftsvärden och är oexploaterade. Dessa ska enligt ÖP 2002 lämnas oexploaterade.

I planområdets närhet berörs främst Skrämmabäckens ravin, som har ett visst naturvärde, och Sannabadet, som har ett friluftsvärde för Vättersnäs.

Vidare anger ÖP2002 att området vid Daggstigen, som framförts som möjligt utbyggnadsområde för bostäder under samrådet, ej tagits med i antagandeverisionen av ÖP2002.

DETALJPLAN/STADSPLAN

Planområdet omfattas av stadsplan från 1973. Stadsplanen anger allmän platsmark; park för den del som ligger inom programområdet. Det i stadsplanen inom kvarteret Utkanten fastställda området för allmänt ändamål har i och med antagandet av stadsplan 860829 ersatts av bostadsändamål. I planbeskrivningen till stadsplanen från 1973 framgår att syftet med det relativt omfattande parkområdet var att det skulle vara en tillgång för en framtida skola eller förskola. Denna skola/förskola är inte längre aktuell, varför behovet av den stora parkytan minskat.

RIKSINTRESSEN

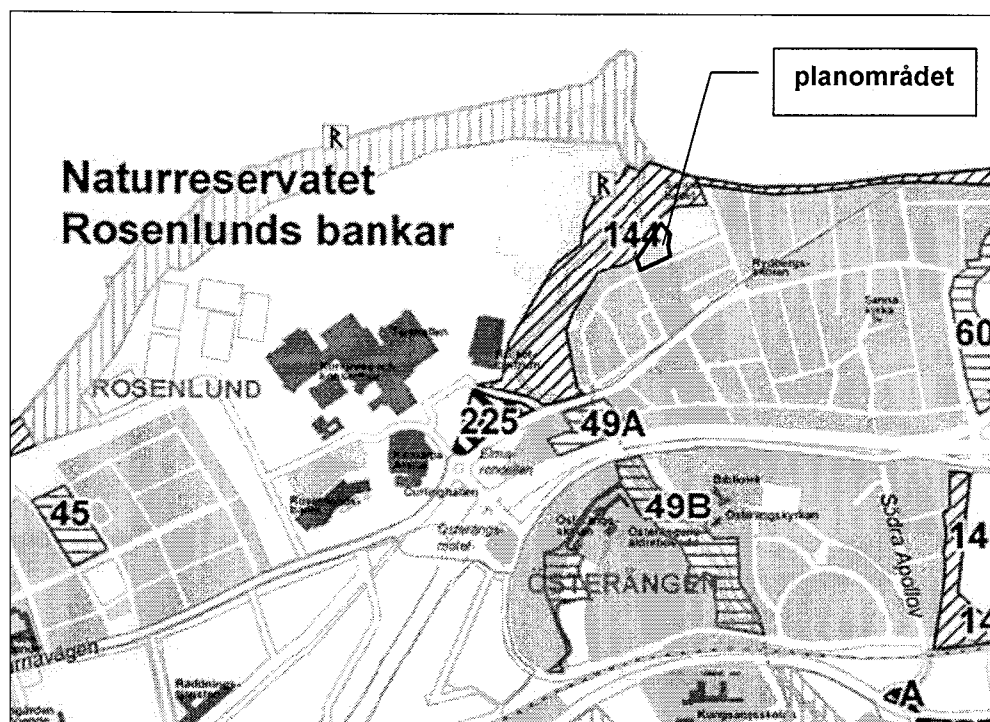
Området har närkontakt med ett par riksintressen. Framför allt Vättern, som är riksintresse ur två aspekter, dels som särskilt utpekat område med samlad natur- och kulturvärde enligt Miljöbalken (MB) 4 kapitlet 2§ och dels som riksintresse för naturvården enligt MB 3 kapitlet 6§. Även Rosenlunds bankar är riksintresse för naturvården MB 3 kapitlet 6§ och gränsen går i Skrämmaravinen nordväst om planområdet.

GRÖNSTRUKTURPLAN

Grönstrukturplanen antogs av kommunfullmäktige i maj 2004. Området ligger i skärningen mellan två gröna stråk, Vätterstranden och Skrämmabäcken. Gröna stråk är grönstrukturplanens ”infrastruktur”, dvs. spridningskorridorer för biologisk mångfald. Många gröna stråk är viktiga

för människors rekreation i vardagslivet, där Vätterstranden är ett av de bästa exemplen. Förutom de gröna stråkens infrastruktur beskriver grönstrukturplanen även 197 grönområden, dvs. parker, natur- och utvecklingsområden.

Målsättning för Vätterstranden, grönområde nr 101, är att "Vättern och Vätterstrandens värde för rekreation ska bevaras och utvecklas". Sannabadet är en av tre naturliga sandstränder utmed Vätterstranden. Målsättning för Skrämmabäcken, grönområde nr 144, är "en flerskiktad lövskogklädd bäckravin med öppet vattenflöde". I texten omnämns också ravinens värde för landmollusker och fågelfaunan. Skrämmabäckens vegetation är frodig med al och sälg närmast bäcken samt björk och fågelbär. En flerskiktad lövskog innebär också att alskog ska kunna övergå till ädellövskog, vilket är till fördel för en rik landmolluskfauna.



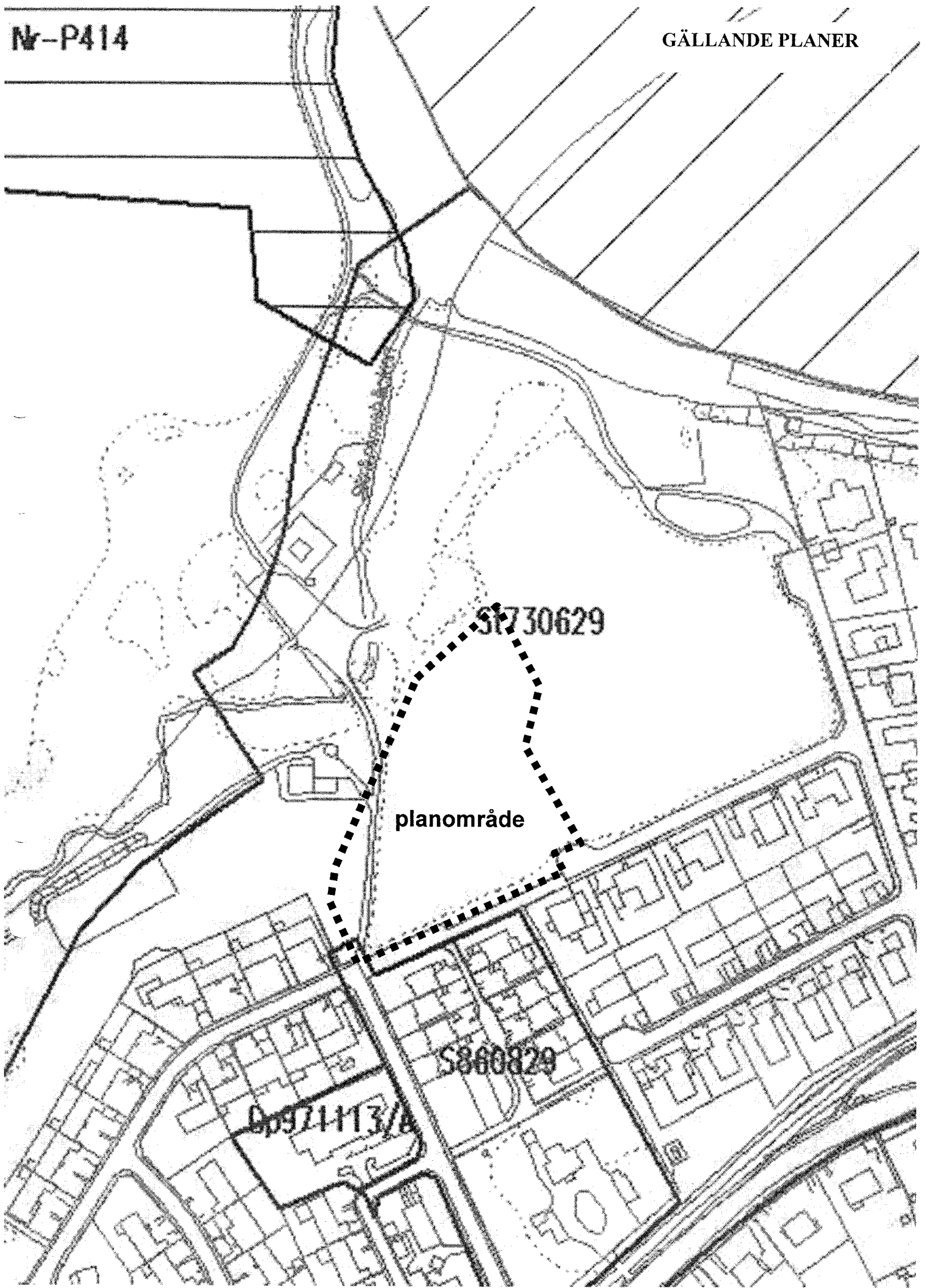
Utdrag ur Grönstrukturplanens redovisning av grönområden

Sannabadet har stor betydelse för rekreation i vardagslivet och är en kvalitetsfaktor för boende på västra Vättersnäs.

Andra naturvärden är att Rosenlunds bankar och Skrämmabäcken hör ihop geologiskt. För Rosenlundsbankars naturreservat finns förslag på utvidgning, där gränsen går i Skrämmaravinen.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Området finns med i kommunens bostadsförsörjningsprogram för 2004-2008, antaget av kommunfullmäktige i maj 2003. Här anges dock inte hur många bostäder eller vilken typ man bedömer kunna byggas inom området.



UTVECKLINGSPLAN FÖR ÄLDREOMSORGEN

I den av fullmäktige antagna Utvecklingsplanen för äldreomsorgen med sikte mot 2010 finns övergripande mål, som anger att stödet i det ordinära boendet ska utvecklas så att det i högre grad än idag ger förutsättningar för kvarboende. Ett prioriterat område inom äldrepolitiken är att tillgången på anpassade bostäder för äldre ska öka i hela kommunen. Ett sätt att öka tryggheten för äldre och funktionshindrade är att tillgänglighetsaspekten får en framträdande roll i planeringen av nya områden och vid förändring av befintliga bostadsområden i hela kommunen.

Ett sätt att uppnå målen i ovannämnda utvecklingsplan är att inom varje bostadsområde i kommunen tillskapa lämpliga bostäder för äldre och funktionshindrade t.ex. genom kompletteringsbebyggelse av flerfamiljshus, där samtliga lägenheter görs tillgängliga och användbara. En sådan åtgärd ökar attraktiviteten och kvaliteten i ett bostadsområde, som till stor del består av villabebyggelse, genom att det ökar valfriheten och möjligheten till kvarboende inom området. Det skapar dessutom förutsättningar för s.k. flyttkedjor, där en nybyggnation skapar en rörlighet på bostadsmarknaden i form av att vakanser uppstår i flera led.

STRANDSKYDD

Eftersom området var planlagt 1975 så har området aldrig omfattats av ett generellt strandskydd. Det kan alltså inte återinträda automatiskt. Frågor om friluftsliv och naturvårdshänsyn behandlas istället i planprocessen.

En förutsättning för planarbetet är att Skrämmabäckens ravin och Sannabadet ska finnas kvar samt att hitta ett lämpligt avstånd mellan dessa och tillkommande bebyggelse så att syftet med ravinen och badet inte äventyras.

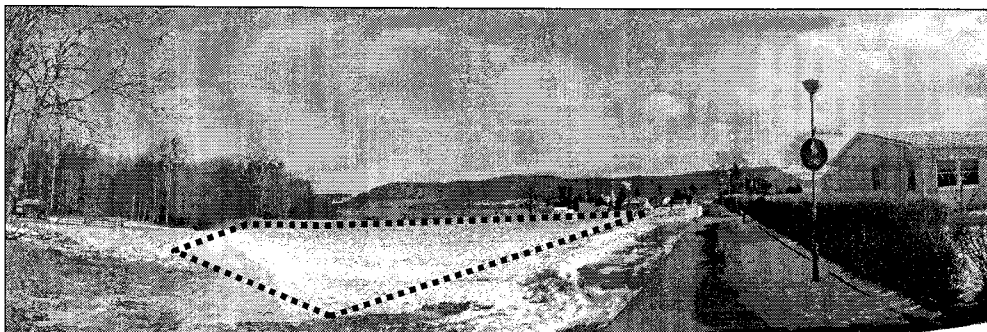
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATURMARK

Mark och vegetation

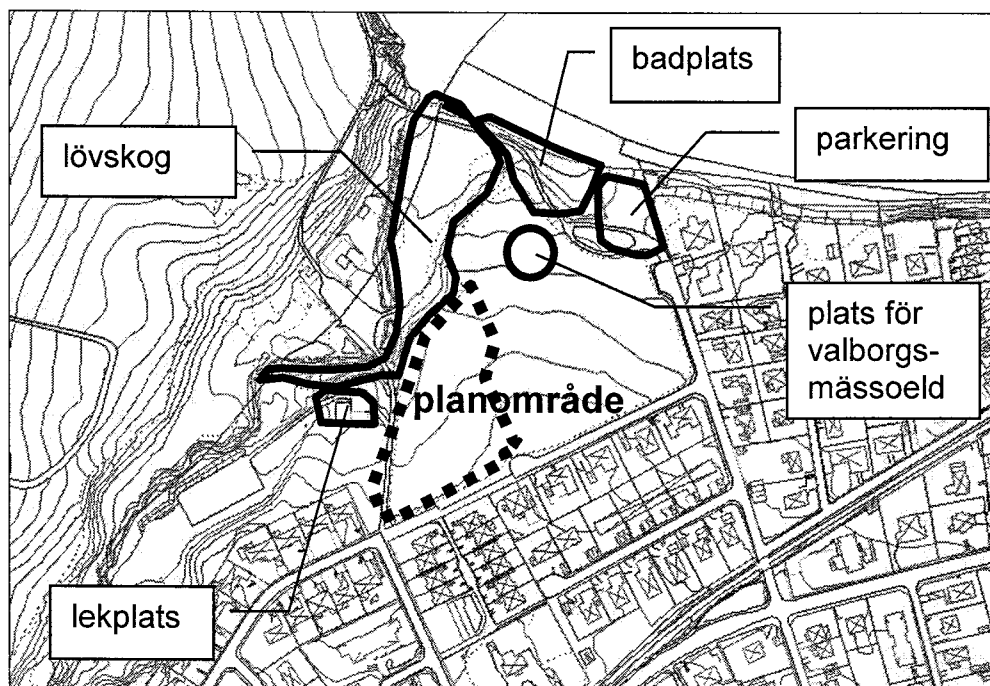
Planområdet utgörs av västra delen av en större, svagt sluttande gräsyta som tidvis utnyttjas för lek och rekreation. Norr om gräsytan finns badplatsen med en grusad parkeringsyta. Parkeringen används också av besökare till Rosenlundsbankarnas naturreservat några hundra meter NV parkeringen. I norra delen av gräsytan brukar en valborgsmässoeld tändas varje år. Gräsytan avgränsas i väster av den frodiga lövskogen i Skrämmabäckens ravin. I sydväst finns en allmän lekplats för mindre barn i närområdet.

I västra delen av planområdet finns en gångväg i nord-sydlig riktning som förbinder Kastanjevägen med naturreservatet via en bro över Skrämmabäcken.



Planområdet från SV (Kastanjevägen)

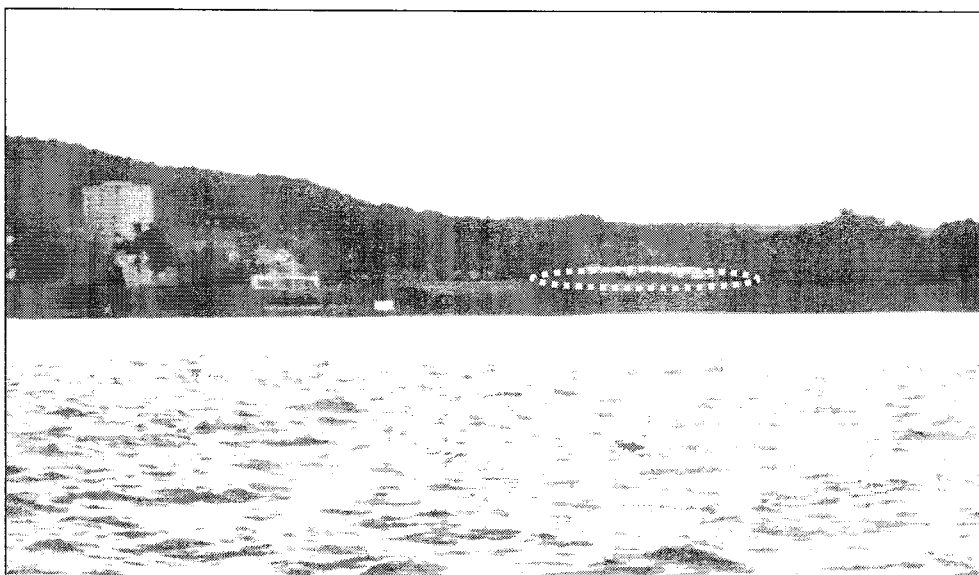
Norr om planområdet finns en enklare gångstig längs Vätterns strand som förbinder parkeringen med naturreservatet via en bro över Skrämmabäcken.



Nuvarande markanvändning i planområdets närhet



Planområdet från SO (Särilavägen/Daggstigen)



Planområdet från NO

Fornlämningar

Hela området är arkeologiskt intressant vilket innebär att byggnation måste föregås av en arkeologisk utredning. Utredningen får visa om det finns fornlämningar i området och om ytterligare arkeologiska åtgärder behöver vidtas.

Markradon

Marken bör undersökas på radonförekomst.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bebyggelse i planområdets närhet

I söder gränsar planområdet till småhusbebyggelse från 1960-talet och framåt längs Daggstigen och Kastanjevägen. Bebyggelsen i planområdets omedelbara närhet är i ett plan. Inom ca 100 m från planområdet förekommer dock bostadshus i två våningar, bland annat längs Kastanjevägen och Särilavägen.

Planerad bebyggelse

Planförslaget tillåter en bostadsbebyggelse i maximalt tre våningar och med en bruttoarea av totalt 2400 m². Detta innebär mellan 20 och 30 lägenheter om hela byggrätten utnyttjas.

Eftersom någon byggherre inte är utsedd är plankartan utformad med flexibilitet för att tillåta olika varianter av punkthus. Tre viktiga utgångspunkter för utformningen av plankartan är att husen ska placeras för att minimera det oundvikliga intrånget i utblickarna från Kastanjevägen och Daggstigen, att samtliga lägenheter ska erbjudas åtminstone en skymt av Vättern, samt att parkeringen ska förläggas till den nordvästra, lägre delen av planområdet.

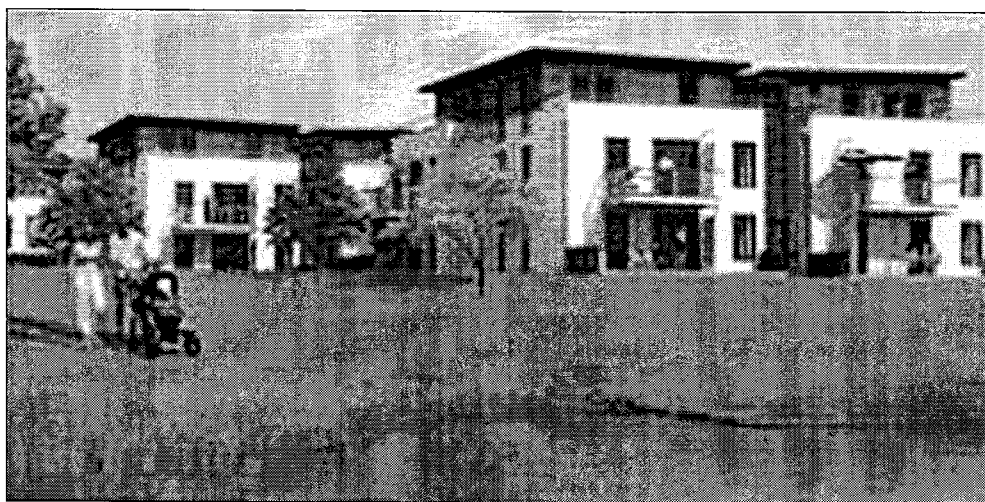
I syfte att åstadkomma god tillgänglighet ska bostäder ovan markplan kunna nås med hiss.

Illustrerad bebyggelse visar endast ett exempel på disposition av planområdet. Naturligtvis kan den slutliga dispositionen och husens utformning komma att avvika beroende på vilka ambitioner en tänkt byggherre har för området.

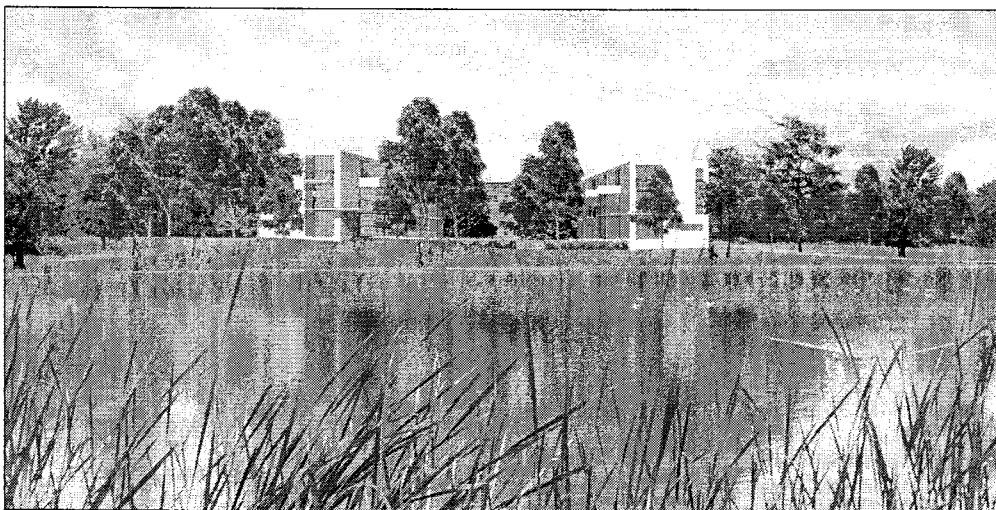
I syfte att pröva även andra alternativ bör marktilldelningen föregås av en tävling. Med detta avses ett förfarande där intresserade byggherrar i samarbete med arkitekt lämnar förslag till bebyggelse av planområdet.

Exempel på tänkbar bebyggelse från annat håll

I syfte att ge en uppfattning om hur området kan komma att se ut när det är bebyggt visas här några exempel från annat håll.



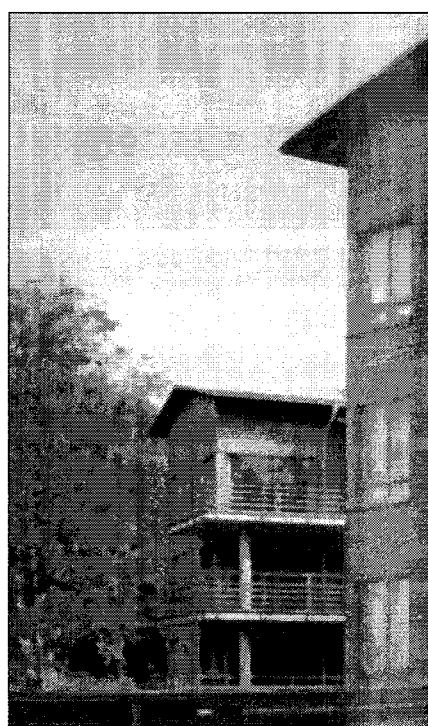
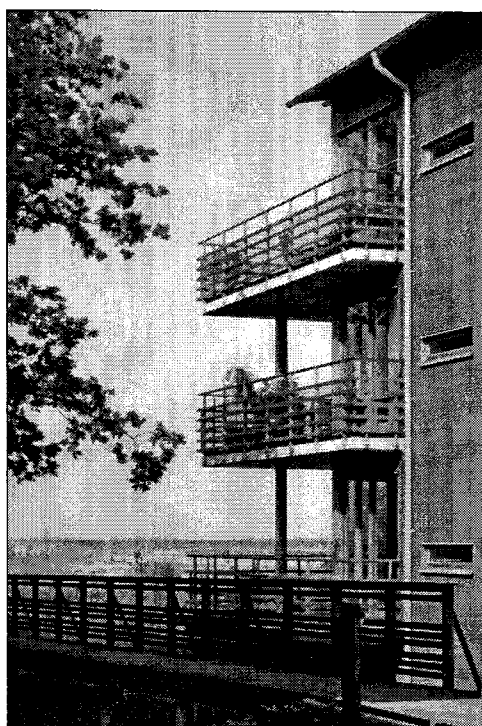
Trevåningshus i Ölstycke, nordvästra Köpenhamn.



Trevåningshus i Hörsholm, norra Köpenhamn.



Trevåningshus i Hörsholm, interiör.



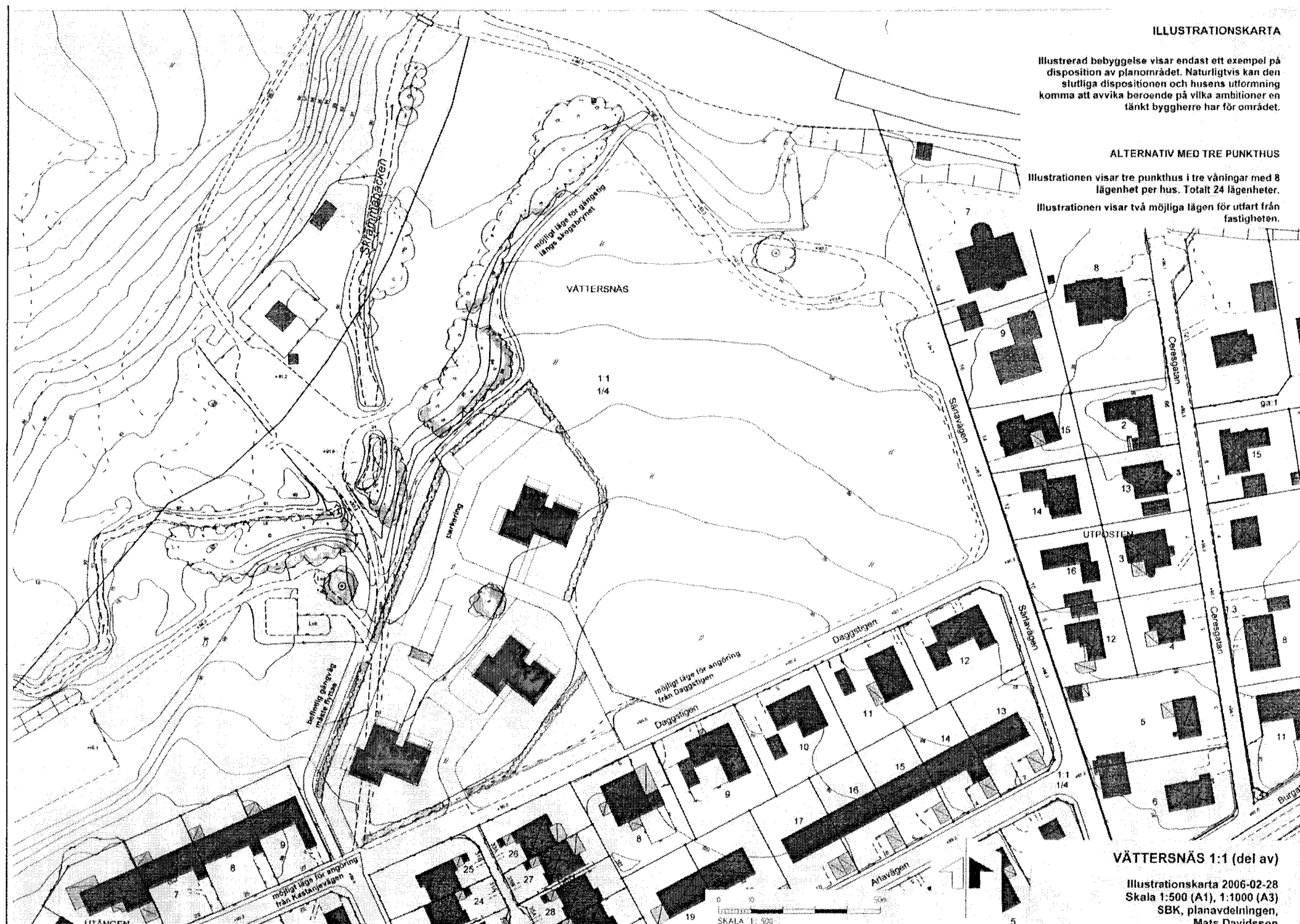
Trevåningshus i Ljunghusen söder om Malmö

Illustrerad bebyggelse visar endast ett exempel på disposition av planområdet. Naturligtvis kan den slutliga dispositionen och husens utformning komma att avvika beroende på vilka ambitioner en tänkt byggherre har för området.

ALTERNATIV MED TRE PUNKTHUS

Illustrationen visar tre punkthus i tre våningar med 8 lägenhet per hus. Totalt 24 lägenheter.

Illustrationen visar två möjliga lägen för utfart från fastigheten.

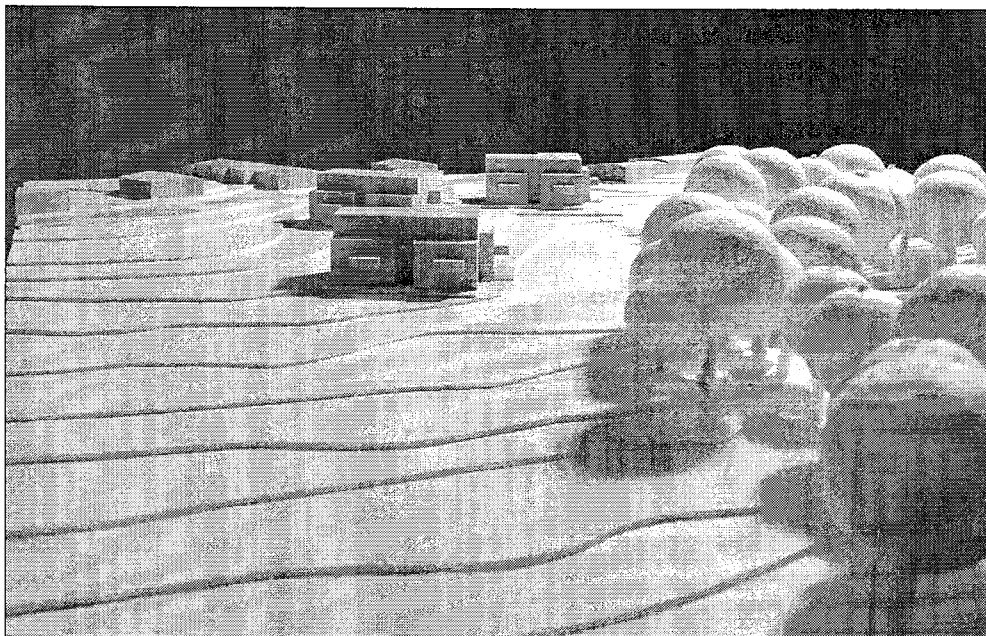


VÄTTERSNAS 1:1 (del av)

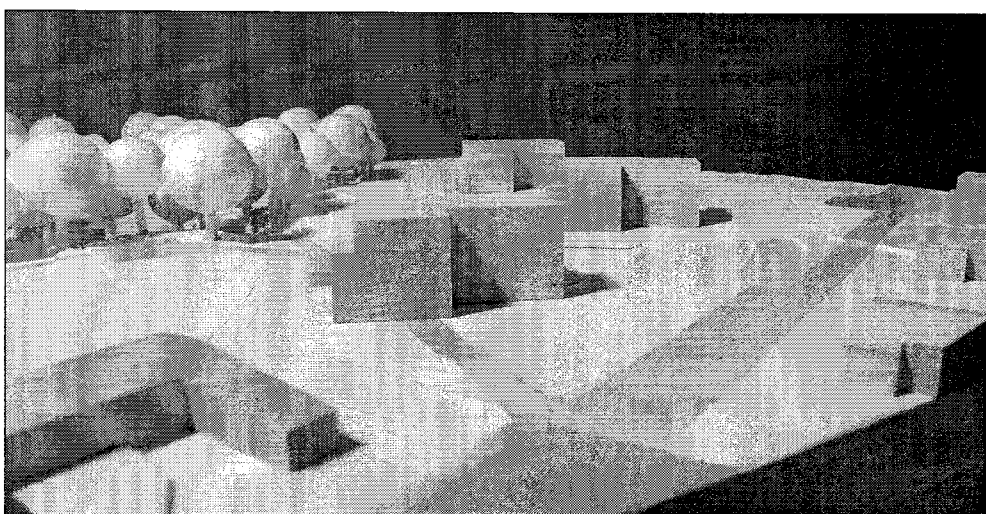
Illustrationskarta 2006-02-28

Skala 1:500 (A1), 1:1000 (A3)

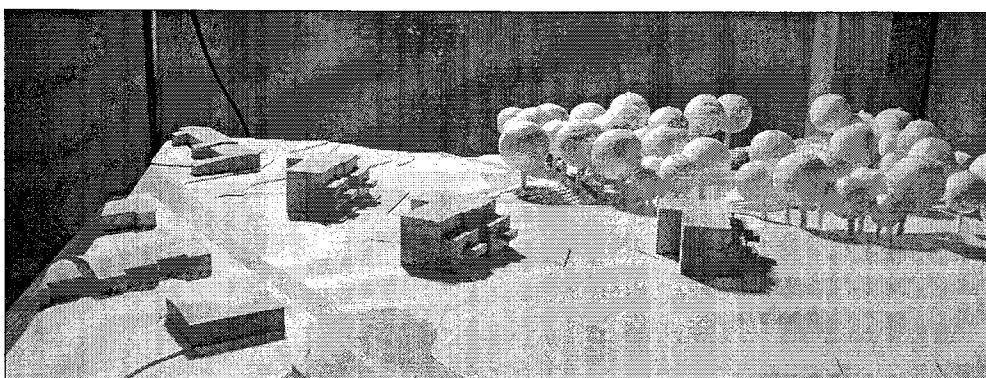
SBK, planavdelningen,
Mats Davidsson



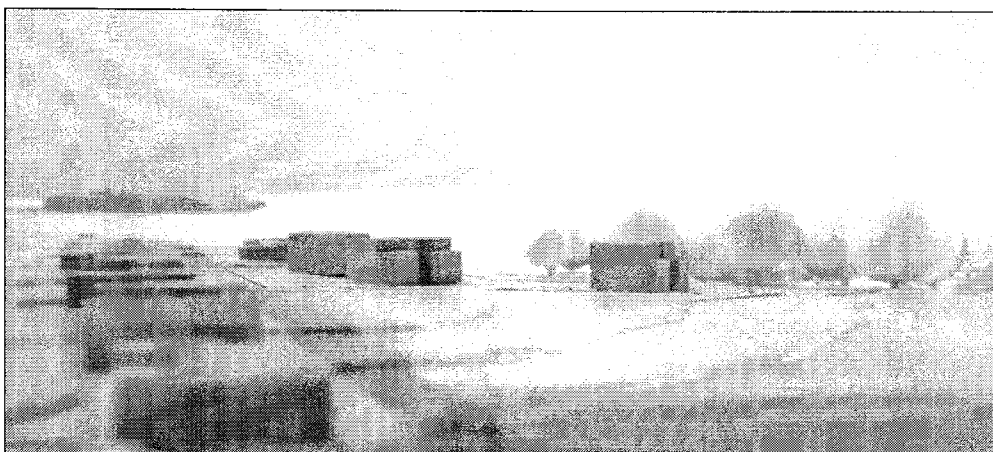
Punkthus i tre våningar från NO, Dagstigen i bildens övre vänstra del



Punkthus i tre våningar från SV, Kastanjevägen i förgrunden



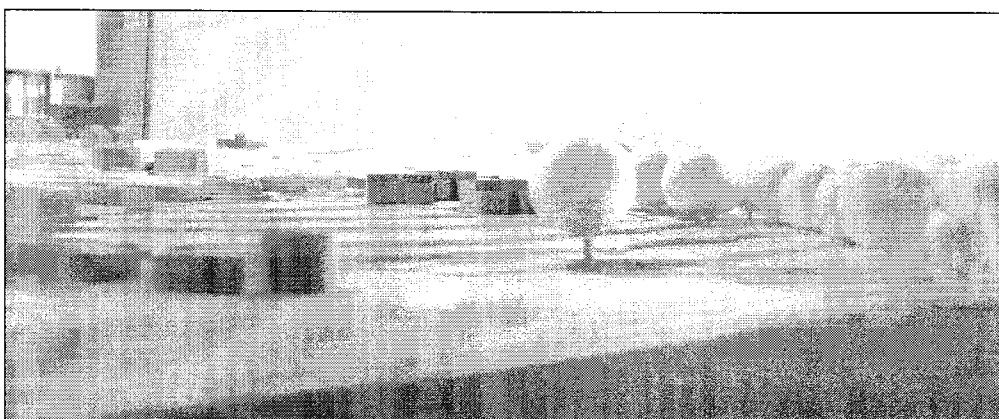
Punkthus i tre våningar från Ö, Dagstigen i förgrunden



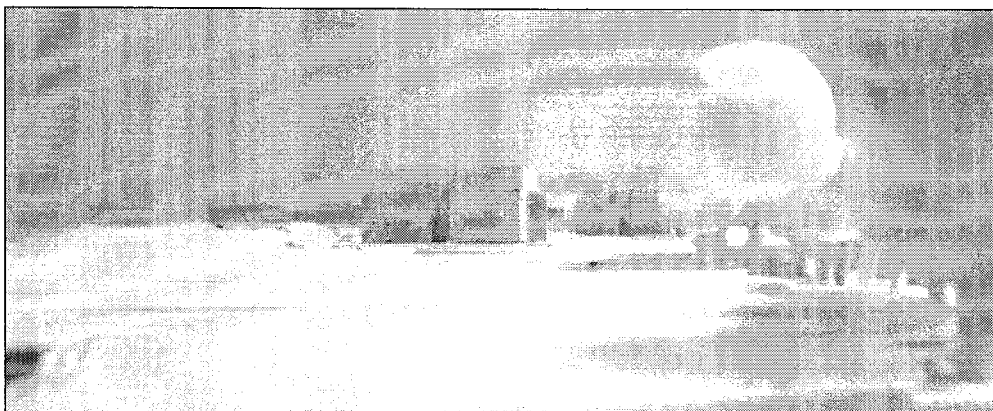
Från öster, Dagstigen/Särlavägen. Racketcentrum i bakgrunden



Från SV, Kastanjevägen



Från NV, Vätterstranden ca 200m från strandlinjen



Från norr, Vätterstranden vid strandlinjen

Offentlig service

Planområdets närhet till Österängens centrum (700 m) och busslinje 13 (300 m) mot Huskvarna centrum och A6 center borgar för god tillgång till offentlig service utanför planområdet.

Kommersiell service

Behovet av kommersiell service tillgodoses utanför planområdet.

I Österängens centrum finns livsmedelsaffär mm och med buss 13 nås Huskvarna centrum och A6 center med ett varierat butiksutbud.

Tillgänglighet

Områdets topografi med små nivåskillnader samt närhet till kollektivtrafik innebär att tillgängligheten är relativt god för människor med nedsatt rörlighet. Tillgängligheten till stranden och naturmarken kring Skrämmabäcken ska dock förbättras.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Större delen av gräsytan norr om Daggstigen lämnas för lek och rekreation. Här finns möjlighet att utveckla ytan i samråd med de boende. Norr om gräsytan finns stranden och vidare mot nordväst nås Skrämmabäckens ravin och Rosenlunds bankar. Väster om planområdet finns en lekplats och en mindre bollplan. Förslagsvis lämnas gräsytan öster om planområdet fri från skymmande anordningar eller planteringar och lekutrustning mm hänvisas till området väster om planområdet kring befintlig lekplats.

GATOR OCH TRAFIK

Utfarter till allmän gata

Utfart till allmänt gatunät förutsätts ske till Daggstigen i sydost eller Kastanjevägen i sydväst. Planförslaget medger utfart mot båda gatorna.

Parkering

Parkeringsfrågan förutsätts lösas på tomtmark. I aktuellt förslag föreslås parkeringen lokaliseras till nordvästra delen av planområdet mot skogsbrynet där skuggning från träden eftermiddag och kväll gör marken olämplig för bostadshus med uteplatser. (se solstudie)

Uppställningsplatserna bör utformas med en beläggning av s.k. armerat gräs för att åstadkomma lokalt omhändertagande av dagvattnet. Eventuellt kan parkeringsytan sänkas något i förhållande till omgivande mark i syfte att minska den visuella störning som parkerade fordon kan ge upphov till. Terrängförhållandena tillåter en sådan sänkning.

Planförslaget medger även att parkeringsytan förläggs helt eller delvis i källarplan på bostadshusen.

Gång- och cykelnät

Planutformningen medför att befintlig grusad gångväg i västra delen av planområdet behöver flyttas på en sträcka av ca 90 m. Gångvägen behöver

tidvis utnyttjas av driftfordon, dels till VA-anläggningarna väster om Skrämmabäcken, dels för skötsel av skogsmarken kring bäcken.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA-försörjning

Vatten från parkeringsytan ska om möjligt infiltreras genom att uppställningsytorna får en beläggning av armerat gräs. Vatten från övriga körytor/gångvägar bör ledas till skålade diken där vattnet om möjligt infiltreras.

Dagvatten från parkeringsytor är enligt miljöbalken avloppsvatten. Anmälan ska göras till miljönämnden i god tid innan avloppsvatten släpps ut.

Befintlig vattenledning (V100) som passerar genom planområdet måste flyttas på en sträcka av ca 110 m. Antingen förläggs ledningen utanför planområdet eller också ges denna ett nytt läge inom tomtmark. Ledningsrätten säkerställs då genom avtalsservitut.

I västra delen av planområdet finns dagvatten- och spillvattenledningar. Ledningsrätten säkerställs här genom avtalsservitut samt sk. u-område.

Värme

Fjärrvärme finns framdraget till Kastanjevägen och planområdet är alltså möjligt att anslutas till fjärrvärmenätet. Leverantör av varmvatten är Jönköping Energi AB.

Avfall

Bostäderna ska planeras så att speciella utrymmen finns för källsortering i kök och svalt förrådsutrymme.

El

Eldistributör till planområdet är Jönköping Energi.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

KONSEKVENSBESKRIVNING

BEHOVSBEDÖMNING

Vid detaljplaneprocessen kommer ambitionen att vara att minimera projektets negativa påverkan på miljön och eventuella behov av skyddsåtgärder föreskrivs som planbestämmelser eller i avtal, så att betydande miljöpåverkan ej uppkommer.

Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Skälen till denna bedömning återfinns under rubriken sammanfattning.

PROBLEMAVGRÄNSNING *(Problemanalys)*

En aspekt är hur väl planerad bebyggelse bidrar till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

En annan aspekt att behandla är förhållandet mellan ny bebyggelse och befintlig naturmiljö där Skrämmabäckens ravin och strandpartiet har ett visst värde i form av ett sammanhängande grönstråk i enlighet med grönstrukturplanen. Befintliga lövträd i anslutning till Skrämmabäcken måste ges förutsättningar att finnas kvar och att utvecklas.

En förtätning av bebyggelsen med bostäder innebär trots det relativt goda kollektivtrafikläget något ökad trafik och därmed ökade trafiksäkerhetsrisker.

Bakgrundsförutsättningar finns beskrivet i planbeskrivningen under rubriken Tidigare ställningstaganden och Förutsättningar och förändringar.

ALTERNATIV OCH ANDRA STÄLLNINGSTAGANDEN

Nollalternativet är att någon planändring inte görs. Markanvändningen fortgår att vara avsedd för parkändamål.

Nollalternativet är dock inte realistiskt, dels därför att gräsyntans relativt ringa användning inte motiverar en intensiv skötsel vid jämförelse med andra parkytor, dels därför att markområdet är ett av mycket få kvarvarande ytor där efterfrågan på bostäder i Vättersnäs kan tillgodoses.

Under programskedet har även diskuterats en något annorlunda disposition av husen och även alternativ där en större yta tas i anspråk. Även möjligheten att uppföra småhus har diskuterats. Dessa alternativ har dock förkastats av främst miljömässiga skäl då nyttan bedöms vara störst i det valda alternativet.

I kommunens bostadsförsörjningsprogram har markområdet i relation till alternativa lägen bedömts och befunnits lämpligt för bostadsbebyggelse.

Inga lägesalternativ har därför diskuterats, då läget har avgjorts i tidigare strategiska beslut.

MILJÖMÅL OCH AGENDA 21, MILJÖKVALITETSNORMER (måluppfyllelseanalys)

Planförslaget tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen och i kommunens lokala Agenda 21-dokument. Dessutom uppfylls gällande miljö kvalitetsnormer.

Begränsad klimatpåverkan

Sveriges utsläpp av växthusgaser beror till ca 80% på förbränningen av fossila bränslen inom industrin och transportsektorn och för el- och värmeproduktion.

Planområdet är lokaliserat i närheten av busslinje 13 (300 m) varför behovet av att använda egen bil för transporter till bland annat arbetsplatser, handel och nöjen bedöms som måttligt.

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet. Ett alternativ hade varit exempelvis anslutning till en egen värmepanna eldad med fossila bränslen, vilket hade varit ett sämre alternativ ur klimatsynpunkt.

God bebyggd miljö; delmål 1

Planområdet är naturskönt beläget i anslutning till ett grönområde och med närhet till stranden. Detta innebär att planerade bostäder får tillgång till dels utblickar i omgivande naturmark, dels tillgång till ytor för naturlek och friluftsliv i närområdet.

Planförslaget innebär att förutsättningarna för utbyggnad av fjärrvärmenätet förbättras.

Möjligheten för kvarboende i stadsdelen ökar för äldre som står i begrepp att sälja sin villa och flytta till ett bekvämare boende.

Genom att delar av den mark som idag är planlagd för parkmark kommer att säljas skapas ekonomiska förutsättningar att utveckla kvarvarande grönområden.

Planförslaget innebär att andelen hårdgjord yta ökar något, men eftersom området ligger i omedelbar anslutning till befintligt gatunät utnyttjas redan hårdgjorda ytor, dvs. själva gatunätet, effektivare.

Lokal agenda 21

Sammantaget bedöms planförslaget bidra till en hållbar utveckling av Jönköpings stadsstruktur med hänsyn till ekologiska, samhällsekonomiska, kulturella och sociala faktorer.

Kommunens strategiska visioner uttrycks bland annat i kommunens översiktsplan.

Planförslaget innebär något ökad trafik på Daggstigen och Särilavägen. Detta innebär att risken för en trafikolycka ökar något lokalt. Gatornas bredd och längd motverkar dock möjligheten för bilisterna att uppnå högre hastigheter. Detta innebär att konsekvenserna av en eventuell olycka inte behöver bli särskilt allvarliga. Dessutom finns gångbanor längs såväl Daggstigen som Särilavägen.

Då det är svårt att bedöma vad som i övrigt är långsiktigt rätt så har vi försökt att utforma planförslaget så bra som möjligt.

Miljökvalitetsnormer

Stadsbyggnadskontoret i Jönköping har genomfört en inventering av kommunens vägnät för att hitta de platser där det förekommer risk för överskridande av miljökvalitetsnormer för luft. Inventeringen finns beskriven i skriften "Inventering och utvärdering av miljökvalitetsnormer för luft i Jönköpings kommun". Den planerade utbyggnaden förväntas inte påverka något av de inventerade riskområdena eller medverka till att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

SAMMANFATTNING

- Detaljplanen kommer att medge förändringar som i olika grad kan påverka miljö, hälsa och hushållning med mark, vatten och andra resurser.
- Planförslaget innebär genom sin lokalisering och planerat uppvärmningssätt till att förutsättningarna för minskad klimatpåverkan förbättras.
- Planförslaget innebär att kvarvarande naturområden kan utvecklas i enlighet med bland annat grönstrukturplanen. Tillgängligheten till stranden och angränsande naturmark kan förbättras.
- Möjligheten till kvarboende ökar i stadsdelen.
- Planerade bostäder får tillgång till dels utblickar i omgivande naturmark, dels tillgång till ytor för naturlek och friluftsliv i närområdet.
- Planförslaget innebär att risken för en kollision mellan en personbil och en oskyddad trafikant ökar något.
- Planförslaget innebär måttliga konsekvenser för naturmiljön eftersom bebyggelsen är planerad att lokaliseras med hänsyn tagen till möjligheten att utveckla lövträden runt Skrämmabäcken. Inga träd eller buskar behöver avverkas för att ge plats åt de nya husen.
- Planförslaget innebär att andelen hårdgjord yta ökar något, men eftersom området ligger i omedelbar anslutning till befintligt gatunät utnyttjas redan hårdgjorda ytor, dvs. själva gatunätet, effektivare.

Sammantaget bedöms uppkomna konsekvenser av genomförandet av detaljplanen ge en acceptabel miljöpåverkan.

Inga kriterier för att avgöra "betydande miljöpåverkan" bil.4 i Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905) anses vara av så betydande art att kravet på en miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken krävs.

Vi har istället valt att integrera miljöfrågorna i detaljplaneprocessen genom att beskriva relevanta problem i detaljplanehandlingen och dess konsekvensbeskrivning. Den ordinarie detaljplaneprocessen innebär att berörd allmänhet, föreningar och myndigheter får insyn och påverkansmöjlighet vid flera tillfällen både i tidigt skede och senare, hur synpunkterna beaktas sammanfattas i ordinarie samrådsredogörelser och utlåtanden.

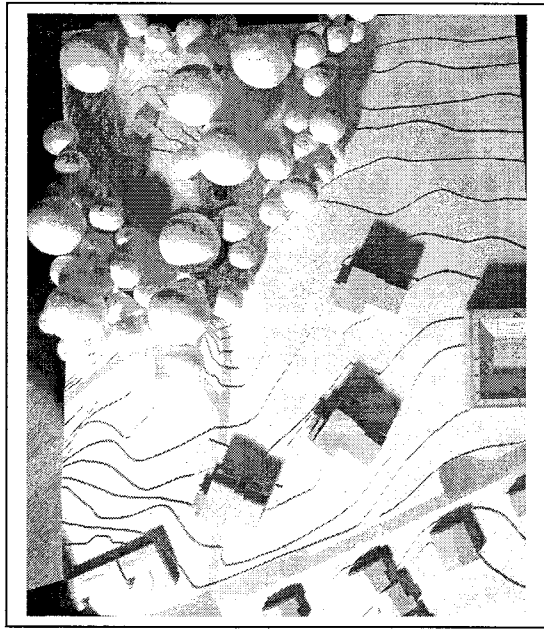
SOLSTUDIER

Solstudierna är genomförda mot bakgrund av att träden framför allt söder och väster om Skrämmabäcken ska tillåtas växa sig höga i enlighet med Grönstrukturplanen.

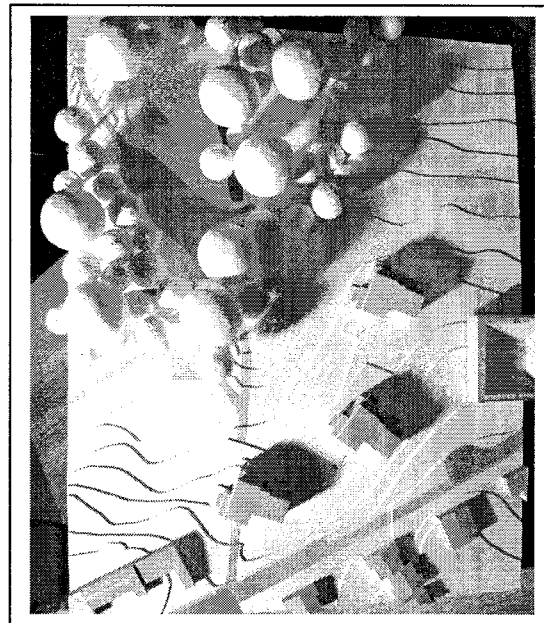
Bilderna visar alltså situationen ca 50 år framåt i tiden, med högre träd än idag.

De tider som anges är s.k. soltid.

Hänsyn är alltså inte tagen till vintertid resp. sommartid.

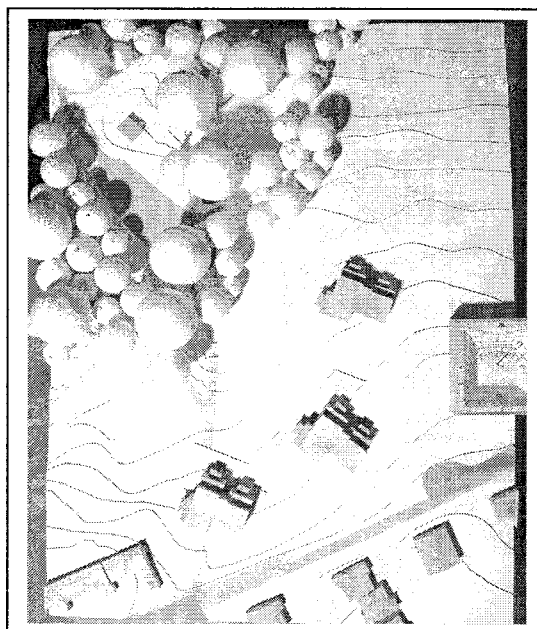


20/3 kl. 1400

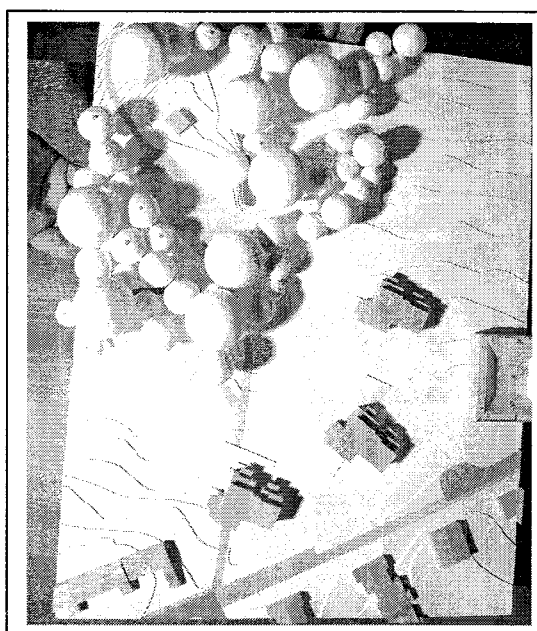


20/3 kl. 1600

20/6 kl. 1400



20/6 kl. 1600



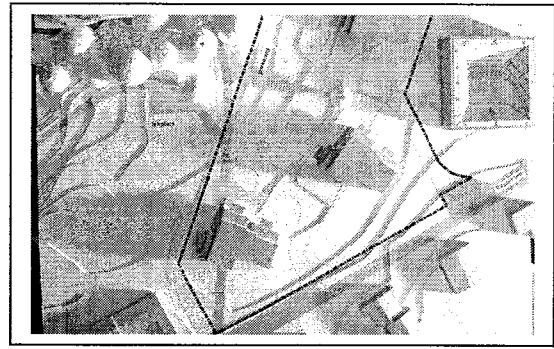
20/6 kl. 1800



Skuggning av lekplatsen

Solstudien visar att skuggan från det mellersta huset når lekplatsen före kl. 08:00 den 20 mars och 20 september.

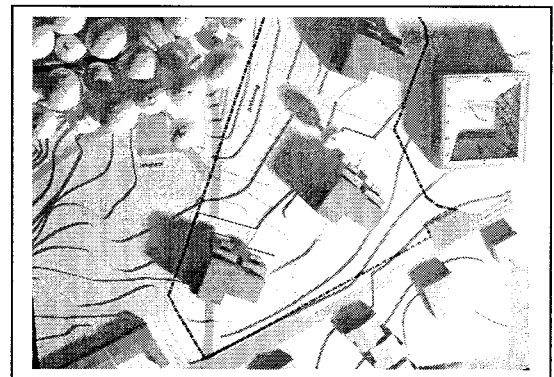
20/3 kl. 0800



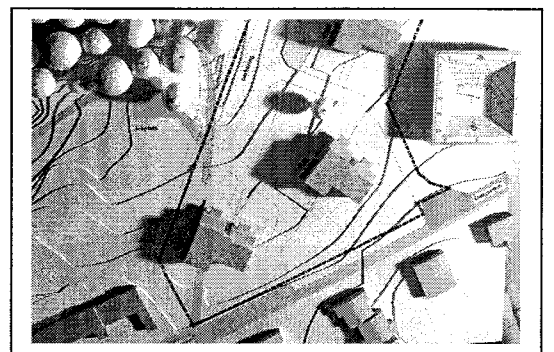
20/3 kl. 0900



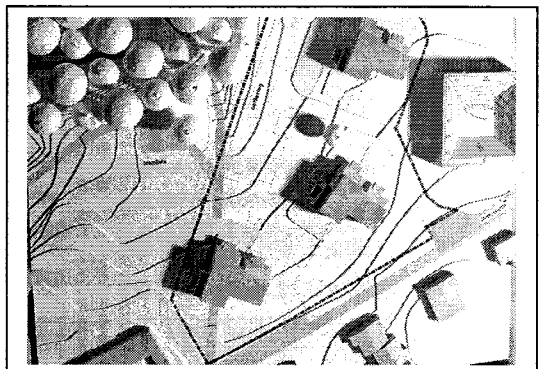
20/3 kl. 1000



20/6 kl. 0800

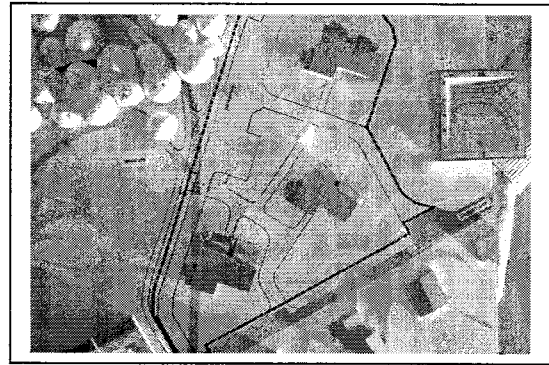


20/6 kl. 0900

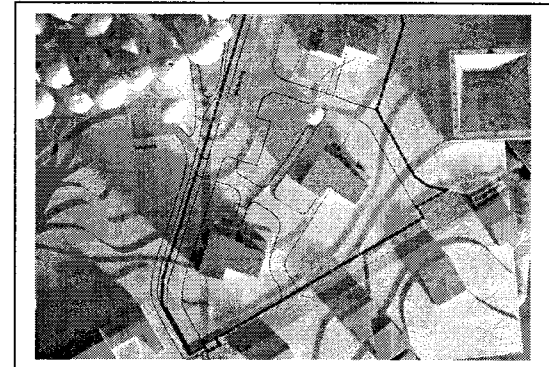


Skuggan från det södra huset når
lekplatsen från kl. 09:00 till kl.
12:00 den 20 november och från
kl. 10:00 till kl. 12:00 den 20
december.

20/11 kl. 0900



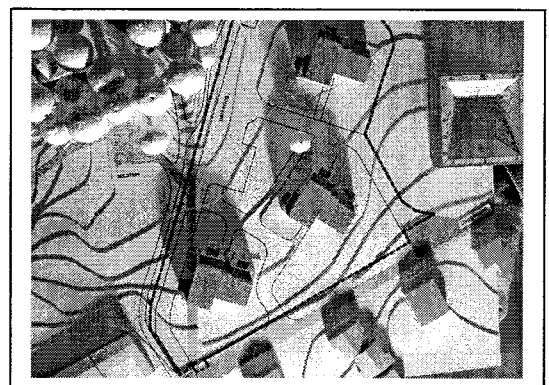
20/11 kl. 1000



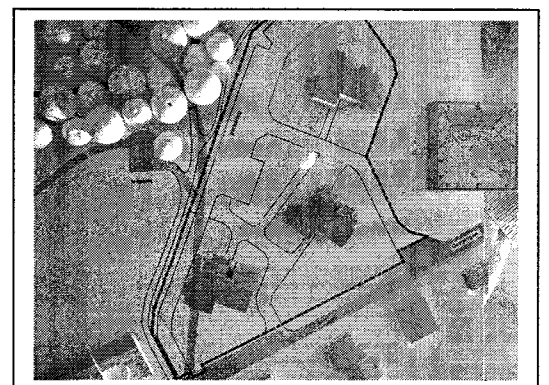
20/11 kl. 1100



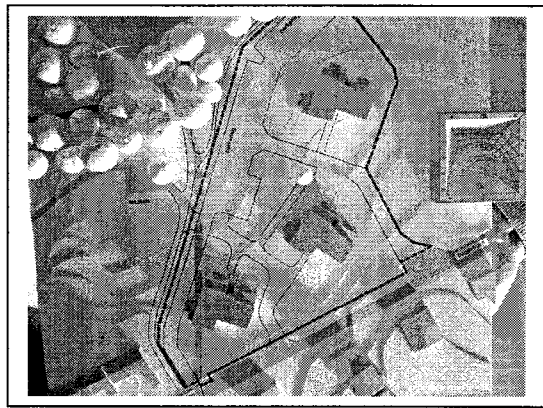
20/11 kl. 1200



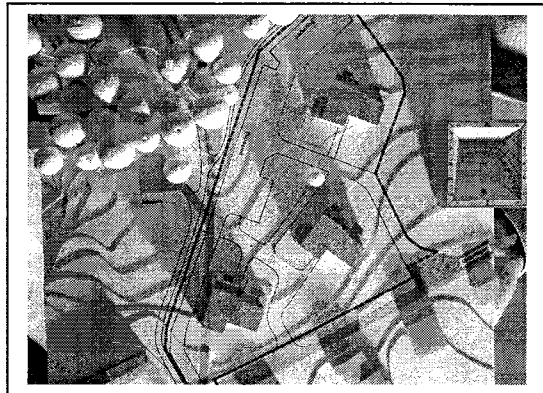
20/12 kl. 0900



20/12 kl. 1000



20/12 kl. 1100



20/12 kl. 1200



Sammantaget bedöms konsekvensen av att lekplatsen skuggas ett par timmar på förmiddagen vintertid som måttlig. Troligen utnyttjas de lekredskap som finns på platsen mest intensivt under den varma delen av året när det är snö och isfritt. Vintertid tenderar uteleken mer att handla om pulkaåkning och annan fri lek som inte är bunden till själva lekredskapen och alltså kan ske på annan plats.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen handlägges med s.k. normalt planförfarande. Planarbetet har föregåtts av upprättande av planprogram.

TIDPLAN

Planarbetet bedrivs enligt följande reviderade tidplan:

9/12 2004	STBN –beslut om programsamråd
januari-februari 2005	Programsamråd
19/5	STBN –beslut om upprättande av detaljplan
8/12	STBN –beslut om samråd
januari 2006	Samråd
mars	STBN –beslut om utställning
april	Utställning
maj	STBN –beslut om godkännande
juni	KS/KF –beslut om antagande
juli	Laga kraft (om antagandebeslutet ej överklagas)

GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

AVTAL MM

Före en exploatering förutsätts att ett exploateringsavtal träffas mellan kommunen och den exploatör som skall bygga i området.
I exploateringsavtalet skall bland annat marköverlåtelse, köpeskillingar, VA-avgifter och utbyggnad av olika anläggningar regleras.

I syfte att pröva även andra alternativ till disposition av planområdet bör marktilldelningen föregås av en tävling. Med detta avses ett förfarande där intresserade byggherrar i samarbete med arkitekt lämnar förslag till bebyggelse av planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

KVARTERSINDELNING, NAMN

Planutformningen medför att ett nytt kvarter bildas av kvartersmarken. Kvarteret namnsätts när planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSinDELNING

Planen medför att en ny fastighet för bostadsändamål bildas genom avstyckning från Vättersnäs 1:1.

FASTIGHETSPLAN

Någon fastighetsplan/tomtindelning finns inte inom planområdet. Behov av ny fastighetsplan för plangenomförandet bedöms inte finnas.

U-OMRÅDE

Rätten till allmänna underjordiska ledningar ska säkerställas genom avtalsservitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMI

Innan markanvisning sker behöver en arkeologisk utredning samt en geoteknisk utredning göras. Kostnader för detta finns medräknat i nedanstående exploateringskalkyl.

Övriga kostnader och intäkter som exploateringsområdet genererar finns i exploateringskalkylen nedan. Det tomtpris som används i kalkylen är enligt gällande tomtpris på 800 kr/m² BTA. Det bör dock påpekas att de redovisade kostnaderna är översiktligt beräknade och innan exploateringsavtal upprättas skall kostnaderna ses över mer noggrant.

Exploateringsdel (kr)	Totalt (kr)
KOSTNADER	
Markkostnader	0
Markarbeten	80 000
Administration	454 000
Gata	165 000
Park	150 000
Ränta	20 000
<u>Oförutsedda kostnader</u>	<u>50 000</u>
Total kostnad	919 000

INTÄKTER

Tomtförsäljning	1 920 000
Total intäkt	1 920 000

RESULTAT exkl. VA + 1 001 000

VA-del (kr)

VA-kostnader	330 000
VA-intäkter enligt VA-taxa	400 000
RESULTAT VA	+ 70 000

FINANSIERING

Finansieringen av projektet kommer att lösas genom att pengar kommer att avsättas i budget för exploateringsverksamheten när det blir aktuellt. Den framtida exploatören ansvarar utbyggnad av samtliga anläggningar inom kvartersmarken.

UNDERLAGSMATERIAL

Genomförda utredningar

<i>Kulturhistorisk utredning och förslag till bevarandeprogram, Rapport nr 25.</i>	Jönköpings läns museum, Stadsarkitektkontoret
--	--

<i>Grönstrukturplan för Jönköping och Huskvarna</i>	Stadsbyggnadskontoret
---	-----------------------

Ej genomförda utredningar

Arkeologisk utredning

Geoteknisk undersökning med radonundersökning

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Helen Bjurulf,
Stadsbyggnadskontoret,
stab 036-10 52 64

Johnny Strahl,
Stadsbyggnadskontoret,
trafikavdelningen 036-10 51 68

Malin Svenningsson,
Tekniska kontoret,
affärsutveckling mark 036-10 52 17

Lars Wennerberg,
Tekniska kontoret,
infrastruktur VA 036-10 51 72

Harald Björkdahl,
Tekniska kontoret,
parksektion 036-10 54 60

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen



Ronny Steen
Planchef



Mats Davidsson
Planarkitekt



REGERINGEN

Miljödepartementet

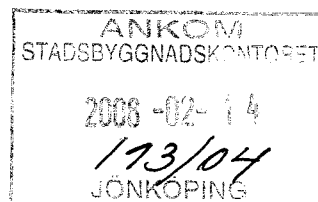
Regeringsbeslut

24

2008-01-31

M2007/4915/F/P

Jönköpings kommun
Rådhuset
551 89 JÖNKÖPING



**Överklagande i fråga om avvisningsbeslut avseende detaljplan för del av
Vättersnäs 1:1 inom stadsdelen Vättersnäs, Jönköpings kommun**
1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

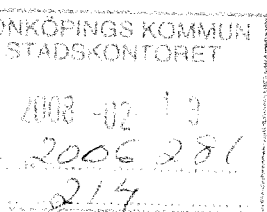
Kommunfullmäktige i Jönköpings kommun beslutade den 31 augusti 2006 att anta detaljplan för del av Vättersnäs 1:1 inom stadsdelen Vättersnäs i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Jönköpings län den 3 januari 2007 att avvisa överklagandet, se *bilagan*.

Stefan Simmeborn har överklagat länsstyrelsens beslut. Han anför bl.a. följande. Man bygger inte höghus framför befintliga hus som är i ett plan och därmed hindrar utsikten mot Vättern. Enligt miljöbalken så klassas Vättern som riksintresse och det gäller strandskydd 300 meter från stranden. En byggnation kommer att begränsa hans tillgång till stranden och Vättern. Vidare är marken planlagd som allmän mark, park, och mer än 1 200 personer har skrivit på protestlistor. Under vissa tider kommer lekplatsen att skuggas av planerade hus. Utsikten från hans altan kommer att förstöras.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen har i detta ärende endast att pröva om länsstyrelsens beslut att avvisa överklagandet av Stefan Simmeborn är riktigt. En grundläggande förutsättning för att frågan om ett planbeslut kommit till i laga ordning ska tas upp är att den klagande tillhör den krets som har rätt att överklaga planbeslutet. Den omständigheten att någon bor i en kommun och har synpunkter på den formella hanteringen av ett planärende eller



Postadress
103 33 Stockholm

Besöksadress
Tegelbacken 2

Telefonväxel
08-405 10 00

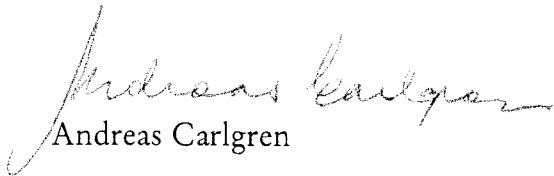
Telefax
08-24 16 29

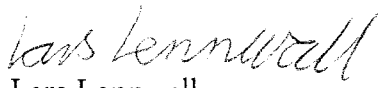
E-post: registrator@environment.ministry.se

Telex
154 99 MINEN S

hur planeringen sker i kommunen medför inte i sig en rätt att överklaga kommunens beslut att anta en detaljplan. I ärendet har inte framkommit att Stefan Simmeborn bor eller äger mark inom eller direkt angränsande till planområdet eller att han på annan grund har rätt att överklaga kommunens planbeslut. Länsstyrelsens beslut att avvisa överklagandet av Stefan Simmeborn är därmed riktigt. Överklagandet till regeringen bör därför avslås.

På regeringens vägnar


Andreas Carlgren


Lars Lennwall

Kopia till

Boverket

länsstyrelsen (handlingar återsänds)

Stefan Simmeborn, Citadellvägen 2, 554 66 JÖNKÖPING