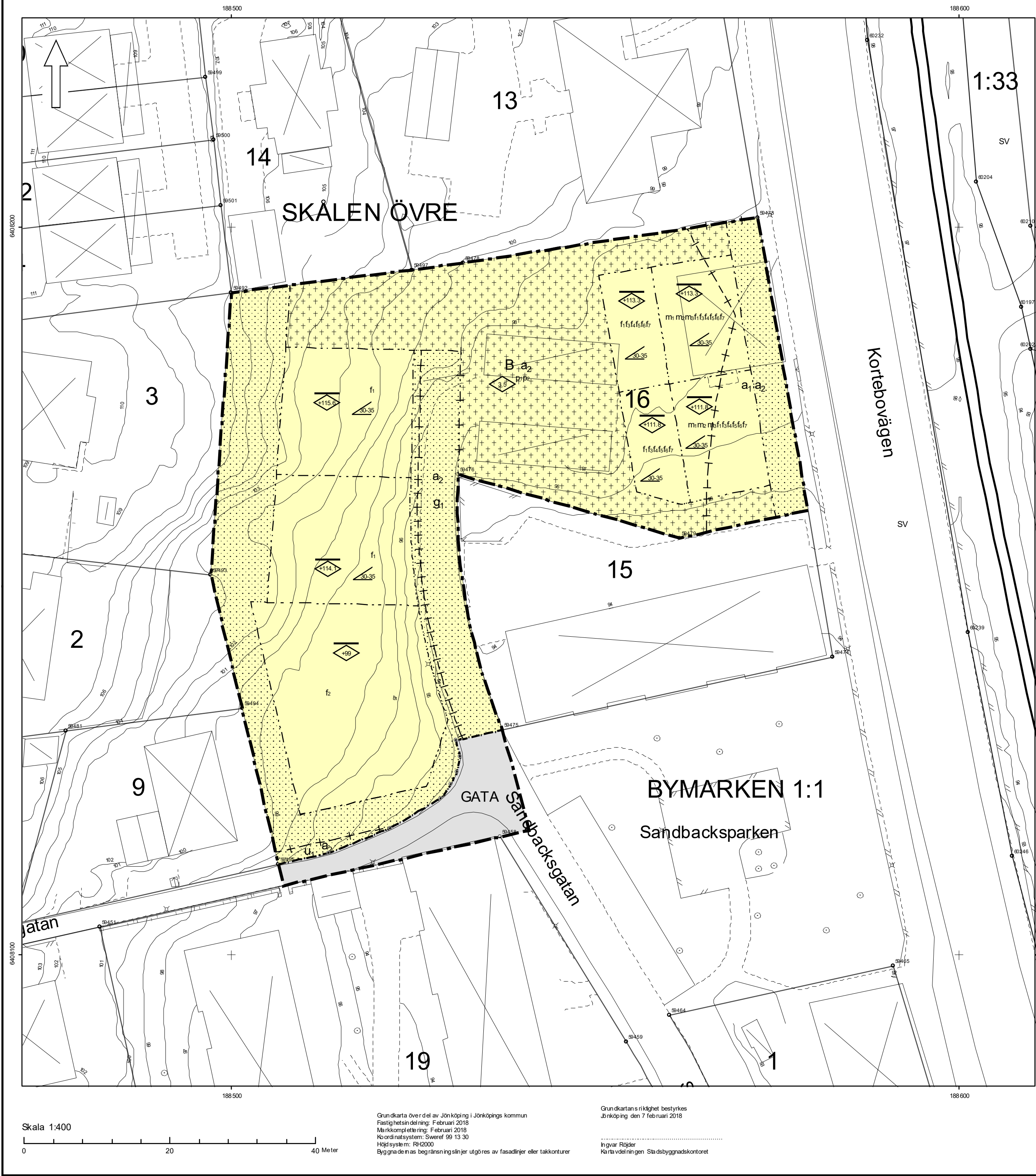




PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Takvinkeln får vara mellan angivet värde i och angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förses med kompletentbyggnad samt balkong, stödmur och bullerskärm, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Kompletentbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Balkong ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Störningsskydd
- Fasad mot exponerad sida ska utföras obrännbar (A1/A2 enl. BBR), PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- Utrymning ska ske mot oexponeras sida, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- Friskluftsintag ska placeras på oexponerad sida, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Utformning

- Byggnader ska förses med sadeltak, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Tak ska utföras planterbart, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Entré ska finnas mot Kortebovägen, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Varje genomgående lägenhet ska förses med balkong på den ljuddämpade sidan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Balkong på den ljuddämpade sidan ska skämmas av till minst 2/3 och vara öppningsbar till minst 1/4, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

På den ljuddämpade sidan ska balkong närmast byggnadens gavlar vara helt skärmad på balkongens kortsida närmast byggnadens kortsida, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat för allmännyttiga ändamål

U1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år., PBL 4 kap. 21 §

Strandskydd

a1 Strandskyddet är upphävt. Kvartersmark, PBL 4 kap. 17 §

Markreservat för

gemensamhetsanläggningar

g1 Markreservat för gemensamhetsanläggning. Kvartersmark, PBL 4 kap. 18 § 1 st

Villkor för startbesked

a2 Startbesked får inte ges för väsentligt ändrad användning förrän markförorening av hjälpts. Startbesked för rivningslov och marklov får ges innan saneering. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

Detaljplan för Skålen Övre 16 m.fl.

Bymarken



Planförfattare:

Cecilia Idemark

Antagandehandling

Upprättad: 2018-03-06

Antagande: 2018-03-15 av: Stbn

Laga kraft: 2019-03-04

Diarienummer: 2015:287

DP190304



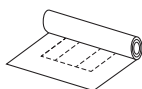
Detaljplan för bostäder på Skålen Övre 16 m.fl.

Bymarken, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Så här görs en detaljplan med standardförfarande



Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggherre ansöker om planbesked. I planbeskedet uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Planavdelningen sammanställer ansökan med kompletterande underlag, varpå stadsbyggnadsnämnden beslutar om ifall processen ska påbörjas eller inte.



Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds arbetet med att ta fram en handling inför samrådet. Syftet med samrådet 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, Länsstyrelse, 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. Utifrån samrådsredogörelsen justeras sedan planhandlingarna (vid standardförfarande behöver inte en samrådsredogörelse upprättas)

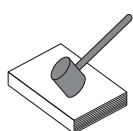


Granskning

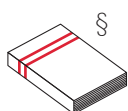
Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst två veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter.

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

Antagande



När granskningsutlåtandet har skickats ut antas planförslaget av kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden. Sakägare som tidigare lämnat skriftliga synpunkter vid samråd eller granskning och inte fått dessa tillgodosedda kan *överklaga* beslutet hos Mark- och miljödomstolen. Detta måste ske senast 3 veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.



Laga kraft

Detaljplanen vinner laga kraft och börjar gälla när tiden för överklagande har gått ut, om ingen har överklagat. Om någon överklagar detaljplanen prövas fallet av Mark- och miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen vinner 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.

Innehåll

Bakgrund och syfte	2
Revideringar efter granskning	3
Planförslag	4
Plankarta och planbestämmelser.	10
Planens konsekvenser	13
Upphävande av strandskydd	24
Förutsättningar	26
Genomförande av detaljplanen	33

Handlingar

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Behovsbedömning

Bilagor

Trafikbullerutredning 2017-09-14

Trafikbullerutredning 2017-03-24

Dagvattenutredning 2017-02-15

Geoteknisk undersökning PM 1 Geoteknik, projekteringsunderlag 2016-11-28

Markteknisk undersökningsrapport, MUR 2016-11-28

Översiktlig miljöteknisk markundersökning 2017-01-31 rev. 2017-02-14

Riskbedömning 2017-02-06

Byggherrens förslagshandlingar 2017-02-21

Studie utblickar 2017-03-21

Solstudie 2017-03-21

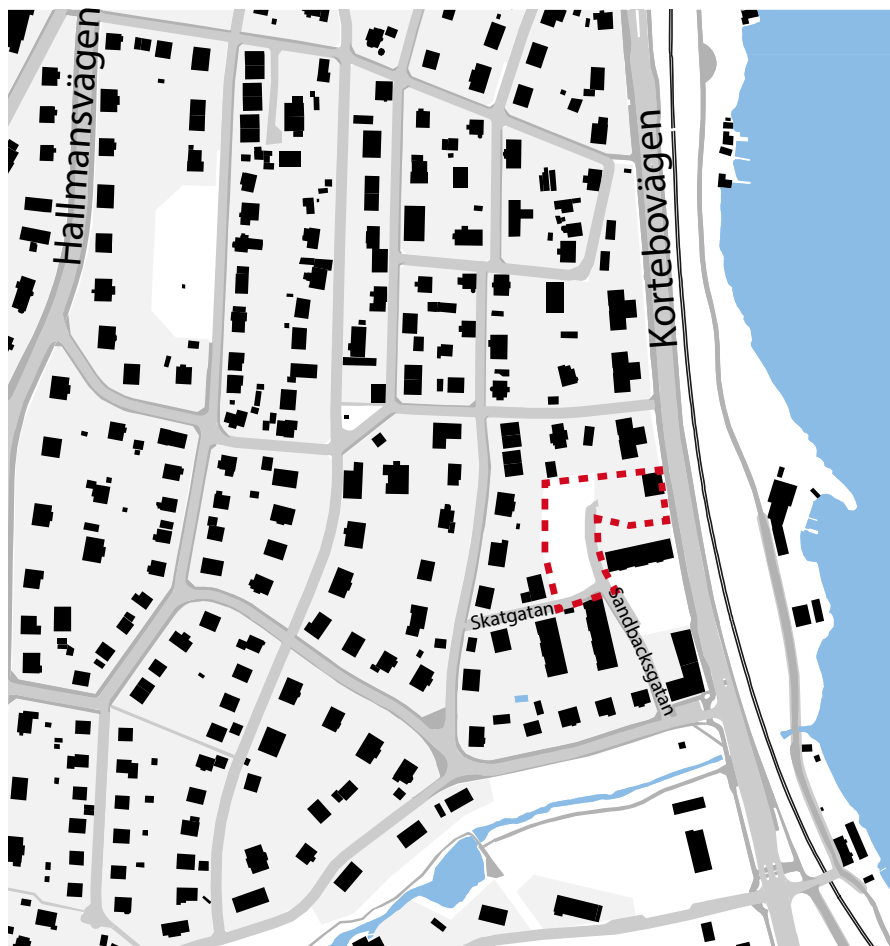
Illustration gårdsmiljö 2017-03-27

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan
Skålen Övre 16 m.fl.

Bakgrund och syfte

Planförslaget möjliggör ändrad användning på delar av Bymarken 1:1, från allmän plats gata och park till kvartersmark med användning bostad. Användningen på fastigheten Skålen Övre 16 är oförändrad. Planförslaget möjliggör en ökad exploatering samt en korrigerad byggrätt. Detaljplanen reglerar nockhöjd, placering och utformning för anpassning till omgivande bebyggelse. Genomförandet av planen innebär att befintliga byggnader inom planområdet rivs.

Planområde



Revideringar efter granskning

Plankarta

Utfartsförbud mot Kortebovägen har tagits bort eftersom det inte bedöms lämpligt att ha utfartsförbud i plangräns. Kommunen har möjlighet att hindra utfart av trafiksäkerhetsskäl även utan planbestämmelsen.

Information angående bullerförordningen har tagits bort från plankartan.

Bestämmelsen om korsmark har kompletterats med att även tillåta stödmur och bullerskärm.

Planbeskrivning

Syftet med villkor för startbesked har förtydligats.

Stycket under rubriken Förutsättningar - Mark och vegetation - geotekniska förhållanden har kompletterats med information angående grundläggning.

Planförslag

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger på Bymarken, ca en kilometer norr om Jönköpings centrum och är ca 0.44 ha stort. Planområdet avgränsas av Kortebovägen i öster och kvartersmark med användning bostad i övriga vädersträck.

Markägoförhållanden

Fastigheten Skålen Övre 16 ägs av Sandbacksbyggaren ekonomisk förening. Bymarken 1:1 ägs av Jönköpings kommun.

Bebyggelse

Flerbostadshus

Byggaktörens avsikt är att riva befintliga byggnader och uppföra två flerbostadshus med totalt 36 lägenheter samt ett garage i två suterrängplan. Planen begränsar byggnadernas läge och volym med prickmark och korsmark samt volym och utformning med bestämmelser som reglerar nockhöjd, takvinkel och takets utformning. Förslaget från byggaktören innebär att byggnaden längs med Kortebovägen, hus A, blir fyra våningar högt och hus B blir fem våningar högt av vilka de två nedersta på hus B utförs som suterrängvåningar. De översta våningarna är inredda under taket och får sitt ljusinsläpp från takkupor som tillåts till max 50 % av takets längd. Planen reglerar takvinkeln till mellan 30 och 35 grader. Takvinkeln är, enligt ritning, 34 grader. I planen är en marginal om 30 cm adderad till byggaktörens beräknade nockhöjder. En utformningsbestämmelse kräver att taket på den södra byggrätten utförs planterbart.

Vy från nordost.
Byggaktörens förslag



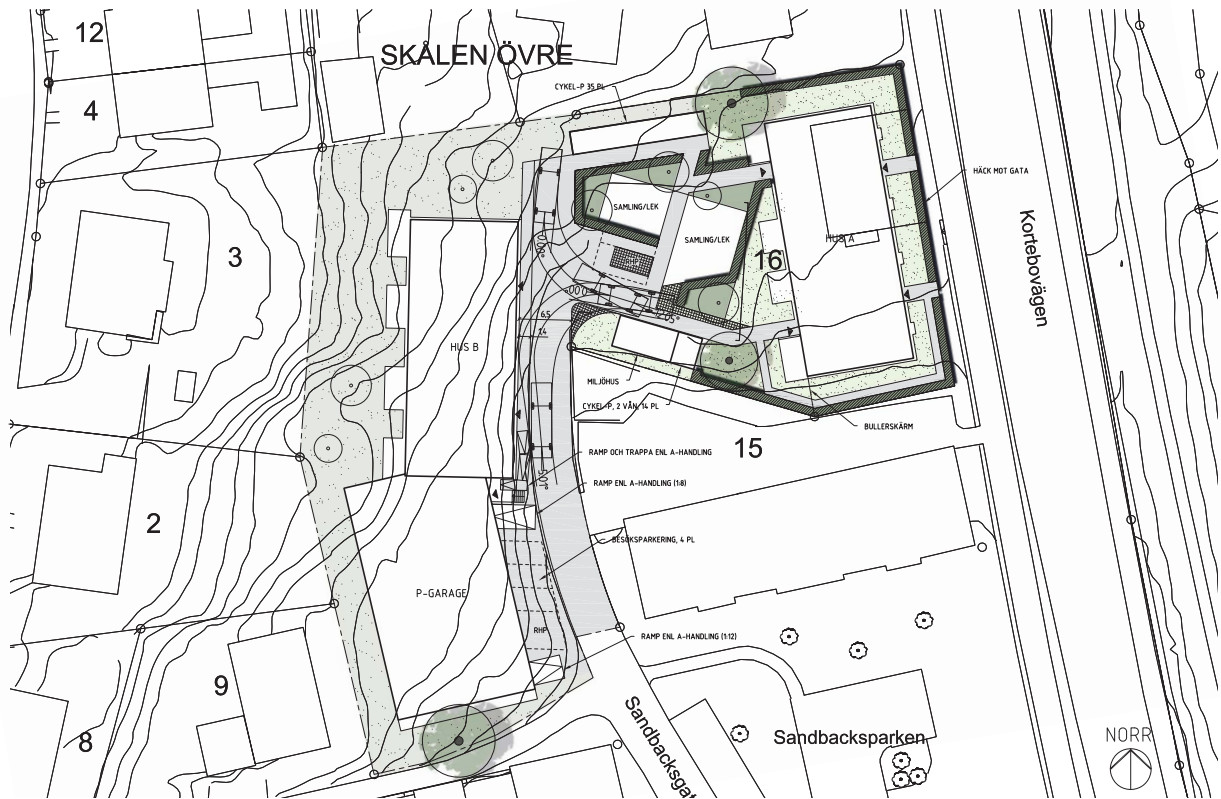
Komplementbyggnader

På gården mellan bostadshusen kan komplementbyggnader uppföras. Avståndet till tomtragrens är som minst 1.5 meter. Byggnadshöjden är bestämd till maximalt 3.5 meter. Enligt byggaktörens ritningar kommer cykelparkering och sophantering inrymmas i komplementbyggnader.

Gårdsmiljö

Vistelseytan är huvudsakligen mellan bostadsbyggnaderna. En ljuddämpad uteplats ska anordnas. Balkonger kan erbjuda kompletterande utemiljö. Grönytorna väster om hus B och taket på byggrätten i den södra delen (garaget) kan endast med svårighet göras tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga, men har ett visuellt värde som grönyta.

Illustration. Byggaktörens förslag. Skala 1:1000 (A4).



Trafik

Gång

Hus A bör förses med entréer mot gångstråket längs med Kortebovägen.

Cykel

Parkeringstal för cykel är 18 cykelparkeringar/1000 kvm BTA varav **minst** hälften ska finnas i markplan. Föreslagen exploatering innebär 80 platser. Cykelparkering anordnas i cykelförråd på gården samt i garaget. Man bör anordna en passage förbi hus A så att man enkelt kan ta sig från cykelparkeringen på gården ut på huvudcykelstråket längs med Kortebovägen.

Bil

Infart till fastigheten sker via Sandbacksgatan. Av trafiksäkerhetsskäl bedöms utfart direkt från Skålen Övre 16 mot Kortebovägen vara olämplig. Sandbacksgatan är en återvändsgata. Skatgatan är enkelriktad och tillåter endast trafik i östlig riktning. Möjlighet att vända med en personbil ska därför ordnas i korsningen Sandbacksgatan/Skatgatan. Möjlighet att vända ska även ordnas på kvartersmark mellan bostadshusen för de parkeringsplatser som är anvisade för rörelsehindrade samt för sopfordon.

Kommunens parkeringstal ställer krav på 9 stycken parkeringsplatser per 1000 kvm BTA vilket med byggaktörens ritningar som underlag beräknas bli 34 st. Föreslaget garage i två våningar täcker beräknat behov. Gästparkeringsplatser kommer att finnas längs med Sandbacksgatan och parkeringsplatser anvisade för rörelsehindrade förläggs så att avståndet till entréer inte överstiger 25 meter.

Teknisk försörjning

VA

Fastigheten är ansluten till VA-ledningar i Kortebovägen. Möjlighet finns även att ansluta i Sandbacksgatan.

Dagvatten

Förutsättningarna för naturlig infiltration bedöms som dåliga med hänsyn tagen till lutningar och den täta jorden. Planen medger en ökning av byggnadsarean vilken innebär en ökning av andelen hårdgjorda ytor. För att minimera belastningen vid kraftig nederbörd ska dagvatten fördröjas inom fastigheten innan det leds till det kommunala ledningsnätet. Dagvattenutredningen föreslår ett täckt dike i planområdets ytterkant. Eventuellt kan dikets övre del behöva utgöras av ett öppet svackdike. I planen är denna yta belagd med prickmark, mark som inte får förses med byggnad alternativt korsmark med bestämmelse att placering av komplementbyggnad inte får ske närmre fastighetsgräns än 1.5 meter. Tak bör, där det är möjligt, utföras planterbara, så att de kan fördröja dagvatten. På den södra delen av planområdet ska tak utföras planterbart.

Uppvärmning

Det finns fjärrvärme framdragen i Sandbacksgatan. Byggaktören har föreslagit att värma upp byggnaderna med bergvärme samt att förse taken med solcellspaneler.

El

El finns dragen till fastigheten. Eldistributör är Jönköpings Energi.

Avfall

Avfallshanteringen kommer enligt byggherrens ritningar inrymmas i en komplementbyggnad på gården. Om avfallshanteringen ska skötas av kommunen på anvisad plats ska körbana och vändplats anpassas till kommunens avfallsfordon.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Utrymningsväg

Byggnad inom 40 meter från järnvägsspåret ska kunna utrymmas från oexponerad sida.

Skydd mot brandspridning

Fasader inom 40 meter från järnvägsspåret som vetter mot spåret utförs med

obrännbar fasad.

Tillgänglighet

Om räddningstjänsten ska vara ett alternativ för utrymning i en byggnad som är högre än fyra våningar ska det anordnas räddningsvägar och uppställningsplatser så att varje lägenhet nås med maskinstegen.

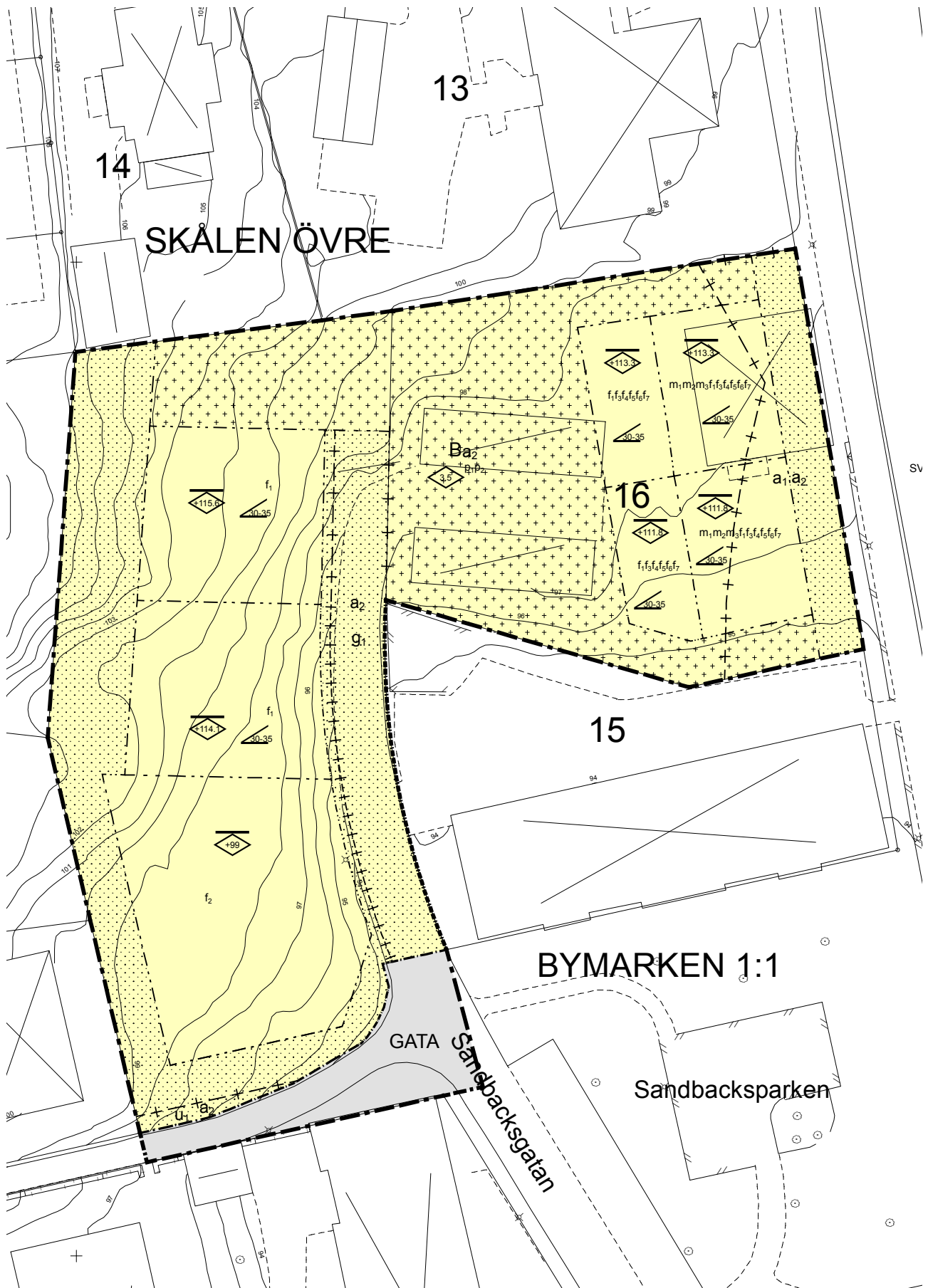
Fasader hus A Byggaktörens
förslag. Skala 1:400 (A4).



Fasader hus B. Byggaktörens
förslag. Skala 1:400 (A4).



Plankarta och planbestämmelser



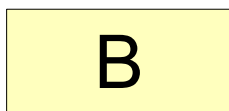
Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap



Gata

Bestämmelsen anger gata som markanvändning för de allmänna platserna inom planområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § punkt 2 PBL



Kvartersmark

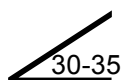
Bostäder

Bestämmelsen anger bostad som markanvändning för kvartersmarken inom planområdet. Även bostadskomplement ingår i användningen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § punkt 3 PBL

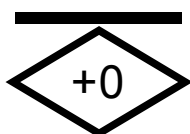
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

Minsta respektive störta taklutning i grader

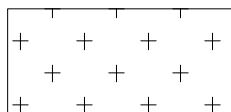


Bestämmelsen reglerar taklutningen till mellan 30 och 35 grader. Taken på eventuella kupor ska inte omfattas av denna bestämmelse. Bestämmelsen om takvinkel tillsammans med bestämmelsen omnockhöjd är tänkt att indirekt reglera byggnadshöjden samtidigt som den tillåter takkupor till hälften av takets längd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § punkt 1 PBL



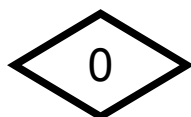
Högsta nockhöjd i meter över nollplanet

Bestämmelsen reglerar takkonstruktionens högsta tillåtna höjd. Eftersom planområdet har stora höjdskillnader anges höjden i meter över nollplan. På byggaktörens ritningar har en marginal om 30 centimeter lagts på för att tillåta eventuella korrigeringar under detaljprojekteringen. Nockhöjden är anpassad till terräng samt avstånd till omgivande bebyggelse och varierar från +115.6 till +99. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § punkt 1 PBL



Marken får endast förses med komplementbyggnad samt balkong, stödmur och bullerskärm

Bestämmelsen tillåter att området bebyggs med komplementbyggnad samt balkong, stödmur och bullerskärm. För att klara riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån krävs en lokal avskärmning vid uteplats på gården. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § punkt 1 PBL

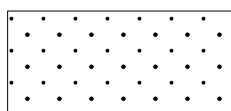


Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad i meter

Bestämmelsen reglerar komplementbyggnaders byggnadshöjd till 3.5 meter. Höjden mäts från medelmarknivån invid byggnaden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § punkt 1 PBL

Placering

Marken får inte förses med byggnad



Bestämmelsen begränsar var man får uppföra byggnader. Hänsyn har tagits till bebyggelsestrukturen i området. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § punkt 1 PBL

p₁

Komplementbyggnad ska placeras minst 1.5 meter från fastighetsgräns

Hänsyn har tagits till bebyggelsestrukturen i området samt ytor för hantering av dagvatten.

p₂

Balkong ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns

3 meter till fastighetsgräns bedöms vara tillräckligt avstånd för att förhindra besvärande insyn från balkong till trädgård.

Störningsskydd

m₁

Fasad mot exponerad sida ska utföras obrännbar.

Syftet är att säkerställa riskreducerande åtgärder med anledning av transport av farligt gods på järnväg. Fasaden ska utföras obrännbar (A1/A2 enligt BBR) för att förhindra snabb brandspridning längs fasaden. Bestämmelserna har stöd i 4 kap. 12 § punkt 1 PBL

m₂

Utrymning ska ske mot oexponerad sida.

Syftet är att säkerställa riskreducerande åtgärder med anledning av transport av farligt gods på järnväg. Bestämmelserna har stöd i 4 kap. 12 § punkt 1 PBL

m₃

Friskluftsintag ska placeras på oexponerad sida.

Syftet är att säkerställa riskreducerande åtgärder med anledning av transport av farligt gods på järnväg. Bestämmelserna har stöd i 4 kap. 12 § punkt 1 PBL

Utformning

f₁

Byggnader ska förses med sadeltak

Syftet är att reglera takutformningen för att anpassa till omgivande bebyggelse samt att indirekt reglera byggnadshöjden. Bestämmelsen byggnadshöjd är inte tillämplig eftersom byggnadsnämnen har för avsikt att bevilja takkupor till mer än en tredjedel av takfallets längd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § punkt 1 PBL

f₂

Tak ska utföras planterbart

Syftet är att minska andelen hårdgjord yta för att anpassa till omgivande tomter.

f₃

Entré ska finnas mot Kortebovägen

Kortebovägen är huvudgata för gång-, cykel- och kollektivtrafik.

f₄

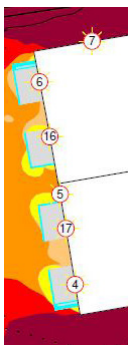
Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida

Beräknade värden för trafikbuller överskrider 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad mot Kortebovägen. Fasaden mot gården är den ljuddämpade sidan.

f₅

Varje genomgående lägenhet ska förses med balkong på den ljuddämpade sidan

För att 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad inte ska överskridas på den ljuddämpade sidan måste en skärm byggas. Åtgärden som ligger till grund för bullerberäkningen är att alla lägenheter förses med en balkong som glasas in på två av tre sidor.



f₆

f₇

Balkong på den ljuddämpade sidan ska skärmas till minst 2/3 och vara öppningsbar till minst 1/4

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utförandet av de åtgärder som krävs enligt trafikbullerutredningen 2017-09-14 för att uppfylla Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). För att 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad inte ska överskridas på den ljuddämpade sidan måste en skärm byggas. Åtgärden som ligger till grund för bullerberäkningen är att alla lägenheter förses med en balkong som glasas in på två av tre sidor. Trafikbullerutredningen visar att kraven uppfylls med en öppningsgrad av 1/4.

På den ljuddämpade sidan ska balkong närmast husets gavlar vara helt skärmad på balkongens kortsida närmast bostadsbyggnadens kortsida

Gavlarna är särskilt utsatta för buller och för att förhindra att ljud studsar mellan skärm och fasad måste kortsidorna utföras helt skärmade på de balkonger som är placerade närmast byggnadens gavel.

Administrativa bestämmelser

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark.

Syftet är att säkra åtkomst till kommunala ledningar i Skatgatan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 6 § PBL

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år

Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 21 § PBL

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Markreservat för gemensamhetsanläggningar. Kvartersmark.

Syftet är att säkra angränsande fastighets (Skålen övre 15) rätt till väg. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 18 § PBL

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt. Kvartersmark.

Område där strandskyddet upphävs. Syftet är att upphäva allt strandskydd inom planområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 17 § PBL

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för väsentligt ändrad användning förrän markförorening avhjälpes. Startbesked för rivningslov och marklov får ges innan sanering

Syftet är att säkra att marken saneras innan startbesked ges för väsentligt ändrad användning. Startbesked för rivningslov och marklov får ges innan sanering. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 14 § 1 st 4 p. PBL

u₁

g₁

a₁

a₂

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 inte uppkommer.

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Skålen Övre 16 m.fl.

Alternativ och andra ställningstaganden

Under planarbetets gång har det förts en diskussion om placeringen av det östra flerbostadshuset (hus A). Initialt var det placerat med gaveln mot Kortebovägen, men en tidig bullerberäkning, daterad 2016-09-09, visade att kraven i *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader* inte kunde uppfyllas. Byggnaden placerades istället parallellt med Kortebovägen. I detta läge har diskussionen rört byggnadens avstånd till tomtgräns. Med hänsyn tagen till eventuellt tillkommande spår på järnvägen samt norrgående busskörfält på Kortebovägen så har en förgårdsmark på 4.5 meter ritats in.

I ett tidigt förslag hade flerbostadshuset fem våningar och ett låglutande tak. Byggnadernas höjd och takutformning har under detaljplanearbetet bearbetats för att bättre anpassas efter befintlig bebyggelse. Förslaget innehöll också ett parhus som strukits till förmån för en större gård.

Alternativet att befintligt flerbostadshus bevaras, skulle omöjliggöra en eventuell breddning av Kortebovägen och har inte utretts vidare.

Mål för hållbar utveckling

Miljömål

Planförslaget tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen och i kommunens lokala Agenda 21-dokument.

Miljömål Frisk luft

”Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.”

Planområdet ligger inte inom ett riskområde där miljö kvalitetsnormerna för luft riskerar att överträdas och genomförandet av planen förväntas inte medföra en försämrad luftkvalitet.

Miljömål Giftfri miljö

”Förekomsten av ämnen i miljön som har skapats i eller utvunnits av samhället ska inte hota människors hälsa eller den biologiska mångfalden. Halterna av naturfrämmande ämnen är nära noll och deras påverkan på människors hälsa och ekosystemen är försumbar. Halterna av naturligt förekommande ämnen är nära bakgrundsnivåerna.”

De markföroreningar som påträffats ska schaktas bort och omhändertas. Genomförandet av planförslaget bedöms ha en positiv effekt på miljömålet om en giftfri miljö.

Levande sjöar och vattendrag

”Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas.”

Planförslaget bedöms inte påverka miljömålet om levande sjöar och vattendrag. Läs motiven bakom upphävandet av strandskyddet.

God bebyggd miljö

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

Planförslaget innebär en centrumnära förtätning vilket innebär ett effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur. Planförslaget innebär att kulturvärden går förlorade då man medger rivning av befintlig bostadsbyggnad men fördelarna med en högre exploatering och bostäder som uppfyller dagens krav på miljö, hälsa och säkerhet har prioriterats.

Hälsa och säkerhet

Risk farligt gods

I samband med planförslaget har en riskbedömning utförts av WSP, daterad 2017-02-06 för att utreda lämpligheten med planerad markanvändning med avseende på närhet till farligt gods-led. Individrisk och samhällsrisk har beräknats.

Individrisknivån inom planområdet mellan 27 och 40 meter från spåret (hus A) ligger inom ALARP-området och innebär att riskreducerande åtgärder krävs. Samhällsrisknivån hamnar inom gränsen för vad som kan anses vara en acceptabel risknivå förutsatt att riskreducerande åtgärder genomförs.

De säkerhetshöjande åtgärder som föreslås för att uppnå en acceptabel risknivå är att byggnad som placeras inom 40 meter från spåret förses med

utrymningsväg och friskluftsintag som vetter mot oexponerad sida samt att fasad mot exponerad sida utförs obrännbar.

Skyddsåtgärderna är införda som planbestämmelser.

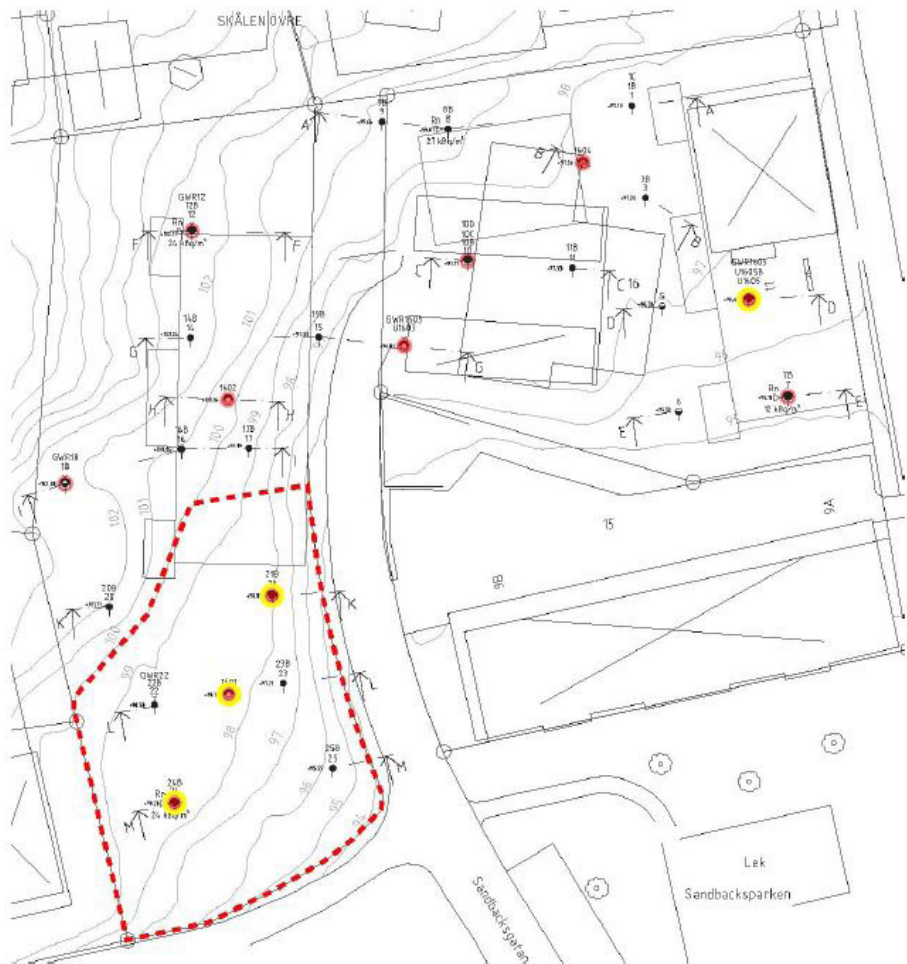
Markföroreningar

Den översiktliga miljötekniska markundersökningen visar att föroreningsinnehållet inom planområdet överlag är litet. Det organiska innehållet i jorden bedöms inte vara något hinder för eventuell deponering och risken för förorening av grundvattnet bedöms vara liten. I fyra punkter (0-0.5 m) har värden som överskrider riktvärdena för känslig markanvändning avseende metaller påträffats. I en punkt överskreds riktvärdena för bly, kvicksilver och zink och i övriga punkter enbart bly. I tre punkter bedöms blyhalten vara så beaktansvärd att särskilda åtgärder krävs. I de punkter där förhöjda halter påträffats har kompletterande prover i jordlagret 0.5-1 meter analyserats. Dessa prover har inte visat några förhöjda värden.

Bedömt saneringsområde är rödstreckat.

Röda punkter visar vilka jordprover som lämnats in på laboratorieanalys.

Gula markeringar visar var halter som överskrider riktvärdena för känslig markanvändning påträffats.



Eftersom undersökningen varit översiktlig med ett relativt stort avstånd mellan provpunkterna bör man vid framtida schaktarbeten vara observant på eventuella avvikelser i lukt och färg.

Föreslagen saneringsåtgärd är att det översta jordlagret ner till 0.5 meters djup, grovt avgränsat kring punkterna 1601, 21 och 24, grävs ur samt att kompletterande provtagning görs för att avgöra lämpligt omhändertagande. Vid saneringen bör urgrävningen ske skiktvis eftersom de högsta föroreningshalterna

sannolikt finns i det ytligaste mulljordslagret. Saneringsvolymen uppgår till drygt 450 kubikmeter.

Halkartor för luft

Varje kommun är skyldig att kontrollera att miljö kvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft uppfylls inom kommunen. Resultaten för Jönköpings kommun står att läsa i rapport nr 2015-53 *Uppföljning av luftkvaliteten i Jönköpings län*

Resultaten för mät punkt Kortebovägen är relevanta eftersom avståndet till planområdet är ca 500 meter och förutsättningarna är likvärdiga.

Mätresultat 2014 för Kortebovägen (Junerondellen-Lyckhemsgatan) visar att värdena för partiklar, kvävedioxid och bensen ligger under gränsvärdena för MKN men överskrider MMål.

Planförslaget innebär en ökad exploatering men det tätortsnära läget med goda förutsättningar för kollektivtrafik och cykel innebär att den förväntade ökningen av biltrafiken inte bedöms bli så stor och därmed inte heller den negativa påverkan på luftkvaliteten.

Trafikbuller

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) trädde i kraft den 1 juni 2015. Eftersom planen påbörjades efter detta datum ska förordningen tillämpas.

Om riktvärdet 60 dBA ekvivalent vid fasad överskrids bör hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 inte överskrids vid fasaden.

Trafikbullerutredningen utförd av Soundcon visar att riktvärdet om 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids för hus A vid fasaden mot Kortebovägen. Den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden mot gården har beräknade värden som inte överstiger 55 dBA. Kravet att hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska vändas mot en fasad som inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå kan uppfyllas.

Trafikbullerutredningen visar att 70 dBA maximal ljudnivå på den ljudskyddade sidan kan uppfyllas med delvis inglasade balkonger. Alternativa placeringar och utformningar av husen har testats och föreslagen lösning bedömts vara den bäst lämpade ur bullerhänseende.

En gemensam uteplats som klarar ljudnivåkraven, 50 dBA ekvivalent samt att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mer än fem gånger per timme mellan 06.00 och 22.00 kan med avskärmning anordnas på gården.

Utredningen visar att ljudnivåerna vid hus B inte överstiger 55 dBA dygnsekvivalent. Detta gäller även om hus A inte byggs. Om hus A inte byggs kan en uteplats som uppfyller riktvärdena anordnas på baksidan av huset.

Kolumnerna i beräknings-
punkternas tabeller avser:

Våningsplan

Dygnsekvivalent ljudnivå

Maximal ljudnivå vägtrafik

Maximal ljudnivå tågtrafik
(godståg)

1

1	67	80	88
2	67	79	88
3	67	79	88
4	67	78	88

2

1	67	79	88
2	67	79	88
3	67	79	88
4	67	78	88

3

1	62	77	84
2	62	76	85
3	62	76	85
4	63	76	85

4

1	35	42	61
2	35	39	60
3	39	46	63
4	38	39	63

5

1	44	45	69
2	46	46	72
3	47	46	73
4	48	47	73

6

1	39	42	64
2	41	45	66
3	43	51	67
4	43	53	68

7

1	60	77	81
2	62	76	83
3	63	76	84
4	63	76	84

8

1	50	61	74
2	54	64	77
3	55	66	78
4	55	67	78
5	55	67	78

9

1	53	65	75
2	55	66	78
3	55	66	79
4	56	66	79
5	56	66	79

10

1	52	65	74
2	54	66	77
3	56	66	79
4	56	66	79
5	56	66	79

11

1	52	67	75
2	55	69	78
3	56	69	78
4	56	69	79
5	56	69	79

12

1	48	63	70
2	52	65	75
3	53	65	77
4	55	65	78
5	55	65	78

13

3	44	42	68
4	38	45	61
5	44	48	67

14

3	36	35	59
4	37	40	59
5	43	46	64

15

2	47	62	71
3	50	65	72
4	52	66	74
5	52	66	73

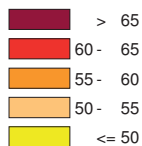
16

1	37	48	61
2	36	48	61
3	35	37	61
4	36	36	61

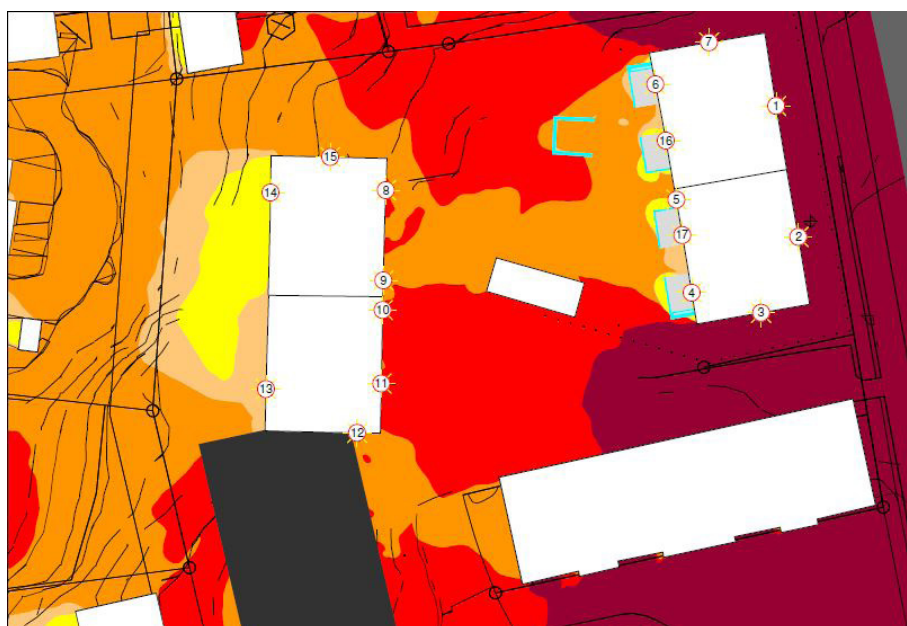
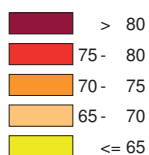
17

1	43	58	65
2	42	52	67
3	42	50	67
4	45	57	70

Ekvivalent ljudnivå
 $L_{A,eq}$ (dBA)



Maximal ljudnivå
 $L_{A,Fmax}$ (dBA)



Omgivningspåverkan

Kulturmiljö

Jönköpings kommun har i översiktsplanen och i flera andra styrande dokument pekat ut förtätning som en genomgående viljeinriktning för att skapa fler bostäder i Jönköping. Avsikten är att lösa den bostadsbrist som råder i dagsläget. Målsättningen är att 1000 nya bostäder ska byggas varje år och att man i första hand ska bygga på/intill redan ianspråktagen mark. Befintligt bostadshus rymmer tre lägenheter. Planförslaget möjliggör, enligt byggaktörens ritningar, 36 lägenheter.

Kortebovägen har i dagsläget en bussfil i södergående riktning. Om kapaciteten behöver höjas och en bussfil behövs i norrgående riktning behöver vägen breddas åt väster och befintligt bostadshus rivas.

Planområdet är utsatt för risker pga farligt gods på järnväg och är utsatt för höga bullernivåer från både tåg- och biltrafik. Vid nybyggnation kan dessa risker åtgärdas vilket med svårighet låtit sig göras om byggnaden bevaras. Placeringen av den nya byggnaden längs med Kortebovägen innebär en bättre utemiljö på fastigheten med avseende på buller.

Byggaktörens förslag innebär att befintlig bostadsbyggnad med tillhörande garagebyggnader rivs. Detta planförslag möjliggör det. Bostadsbyggnaden uppfördes i ett tidigt stadium av utbyggnaden av Bymarken. Att den rivs innebär att kulturvärden går förlorade och historien blir svårare att utläsa i stadsbilden.

Att den torgbildning som fastigheten planerades vara en del av aldrig genomfördes bedöms begränsa de negativa konsekvenserna för kvarterstrukturen som en rivning skulle kunna medföra. Befintligt bostadshus har varit planstridigt sen 1945 då man planerade för en högre exploatering längs med Kortebovägen.

Stadsbyggnadskontoret och dess nämnd har värderat tillskapandet av fler bostäder, en bättre boendemiljö avseende hälsa och säkerhet samt möjliggörandet av en breddning av Kortebovägen för att få till en separat bussfil i norrgående riktning högre än bevarandet av det befintliga bostadshuset.

Stadsbild

Stadsbyggnadskontoret motiverar den högre nockhöjden i detta läge med att Kortebovägen både tål och berikas av en något mer storskalig bebyggelse.

Den bevarandevärda kvarterstrukturen på Bymarken bedöms inte lida skada av tilläggen eftersom den torgbildning som fastigheten skulle vara en del av aldrig genomfördes samt eftersom området närmast Kortebovägen relativt snart efter uppförandet planlades i en annan struktur.

Nya byggnader placeras i nord-sydlig riktning, parallellt med Kortebovägen och fortsätter ett mönster från Skålen övre 15 och Skåne 19.

Den nya exploateringen tar sin utgångspunkt i de trevåningars lamellhus som

uppfördes på grannfastigheterna på 1950-talet.

Byggnaden närmast Kortebovägen är tänkt att utformas med totalt fyra våningar där den översta våningen är placerad under sadeltak med takkupor vilket därmed kan likställas med angränsande trevåningshus.

Den bakre byggnaden är tänkt att utföras med totalt fem våningar, varav två är suterrängplan och den femte samma typ av toppvåning som på den främre byggnaden.

De nya byggnadernasnockhöjd anpassas efter terräng och kringliggande byggnadersnockhöjder genom den bakre volymens suterrängläge. Man förhåller sig därmed både till Kortebovägens större skala och villakvarterens något mindre skala.

Eftersom en majoritet av taken i närområdet är sadeltak finns en utformningsbestämmelse som bestämmer att taken ska utföras som sadeltak. Det, tillsammans med bestämmelse om takvinkel ochnockhöjd reglerar indirekt byggnadshöjden och antalet våningar samtidigt som takkupor möjliggörs.

Den del som enligt byggaktörens ritningar kommer att innehålla parkeringsgarage har en planbestämmelse som bestämmer att taket ska utföras planterbart för anpassning till omgivande tomter.

Skuggor

Solstudier har gjorts utifrån föreslagen byggnation. De visar att både tillkommande och befintliga bostäder även fortsättningsvis kommer ha tillgång till direkt solljus i den omfattning som Boverkets byggregler kräver. Vid vissa tidpunkter kommer tillkommande byggnader skugga befintliga byggnader och tomter. De mest ogynnsamma tidpunkterna redovisas nedan. Solstudien finns i sin helhet som bilaga.

- A. 21 december kl 11.00
- B. 21 december kl 14.00
- C. 20 mars kl 11.00
- D. 21 juni kl 18.00

A



B



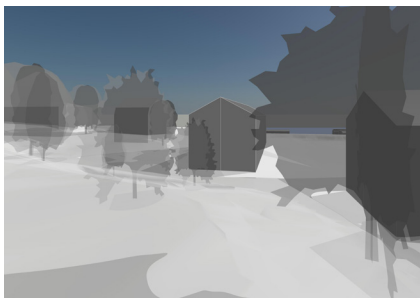
C



D

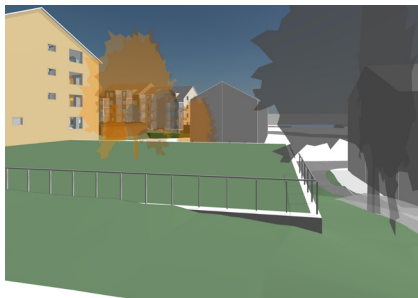


Befintlig situation -utsikt från
trädgård i ögonhöjd

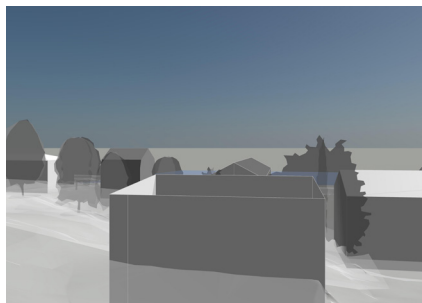
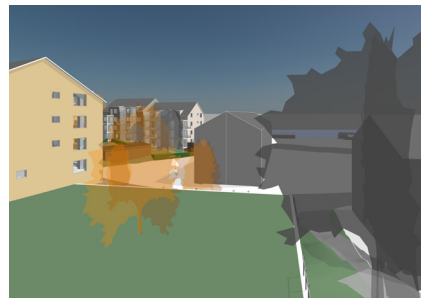


Skatgatan 4

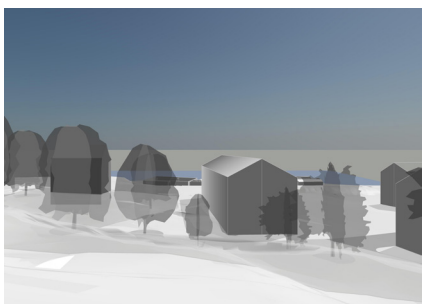
Föreslagen exploatering -utsikt
från trädgård i ögonhöjd



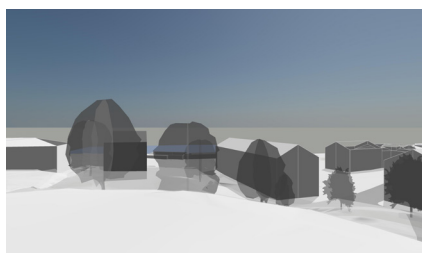
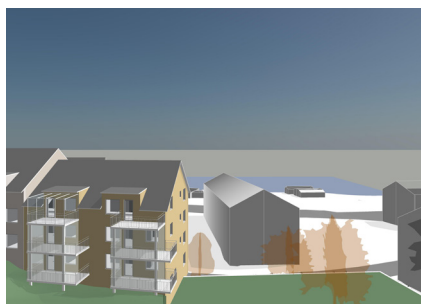
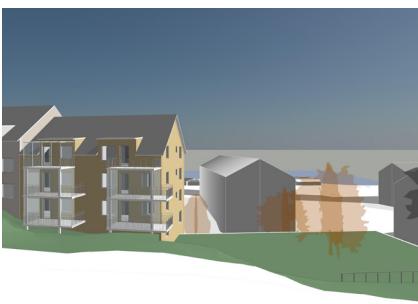
Föreslagen exploatering -utsikt
från plan två



Lövingsgatan 6



Lövingsgatan 8



Lövingsgatan 10

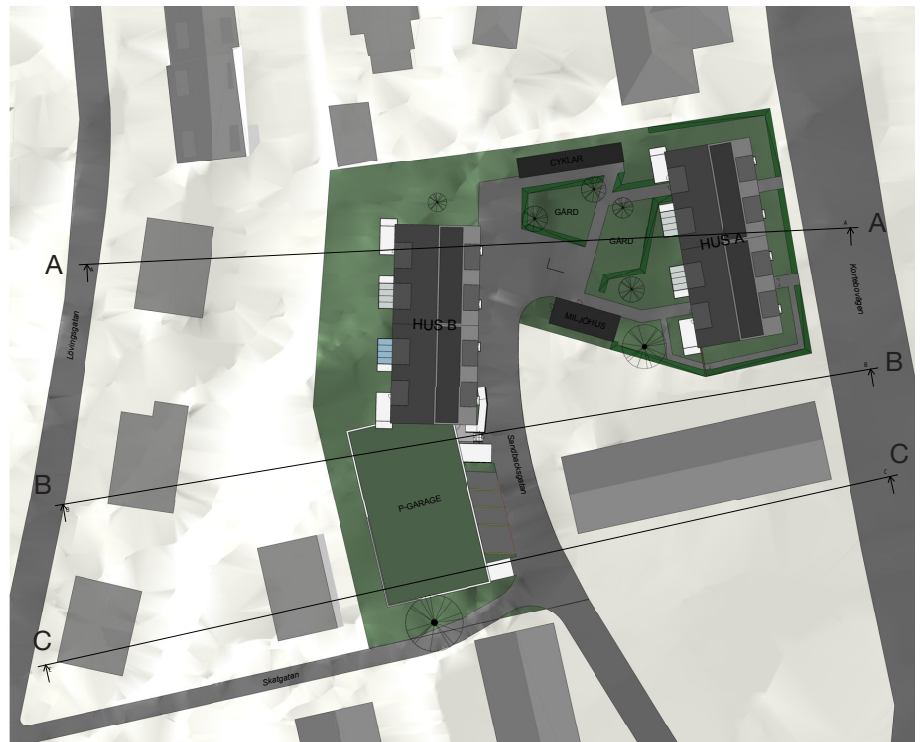


Utblickar

Framförallt de fastigheter som ligger väster om planområdet kommer få sin utsikt över Vättern påverkad. Åtgärder har vidtagits för att minska negativa konsekvenser t.ex. genom väl tilltagen prickmark för att reglera avståndet samt variation i nockhöjd.

Byggtiden

Buller och vibrationer från schaktning och transporter kan komma att påverka närliggande fastigheter under byggnationen.



Sektioner.
Byggaktörens förslag.
Skala 1:1000 (A4)



Sektion A-A



Sektion B-B



Sektion C-C



Dagvatten

Det befintliga dagvattennätet saknar kapacitet att motta de beräknade utökade dimensionerande flödena från den framtida exploateringen. Förutsättningarna för naturlig infiltration bedöms som dåliga med hänsyn till lutningar och den täta jorden.

Dagvattenanläggningen dimensioneras för ett 10-årsregn. Garagets tak ska utföras planterbart. Dagvattnet föreslås att i första hand omhändertas i täckta diken längs med kvartersmarkens norra, västra och södra gräns. Vid behov kan dikenas övre del utgöras av ett öppet svackdike samt kompletteras med dagvattenkassetter. De stora nivåskillnaderna kan innebära att diket behöver utföras i olika trappsteg med överfallsvallar och brunnar innan det leds till det kommunala ledningsnätet. Dagvattenanslutningen vid Kortebovägen föreslås flyttas längre söderut samt ges dimensionen 200 mm. En ny dagvattenservis med dimension 160 mm föreslås i Sandbacksgatan.

Vid extrema skyfall kommer dagvattenanläggningen inte räcka till. Gator och hårdgjorda ytor inom och utanför planområdet ska utformas så att ytvatten kan rinna och ledas mot lågpunkter där det inte kan skada omgivande bebyggelse.

Naturmark

Planen innebär att parkmark ersätts med kvartersmark. De befintliga naturvärden som inventerats -grov sälj och bärbuskar samt rekreationsvärden -naturlek, kommer att förvinna vid ett genomförande av planen. Naturvärdena kan ersättas på gården och plats för naturlek finns i närområdet (Dunkehallaån och Vätterstranden).

FN:s Barnkonvention

I enlighet med kommunens arbete med FN:s konvention om barnets rättigheter ska konsekvenser om barnens rättigheter redovisas utifrån de faktorer som detaljplanen beslutar om. Frågeställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är förutsättningar för en god stads- och samhällsutbyggnad.

Planförslaget bedöms inte beröra barn på ett negativt sätt i någon större omfattning. Barns rörelsefrihet kommer att påverkas negativt eftersom en ökad exploatering bedöms öka antalet trafikrörelser på Sandbacksgatan. Närheten till Jönköpings centrum och till kollektivtrafik förväntas dock innebära att ökningen inte blir så omfattande.

Parkmarken inom planområdet lämpar sig väl för spontanlek och kojbyggen. Dessa värden går förlorade. Barn kommer att hänvisas till lekplatsen i Sandbacksparken eller till Dunkehallaravinen.

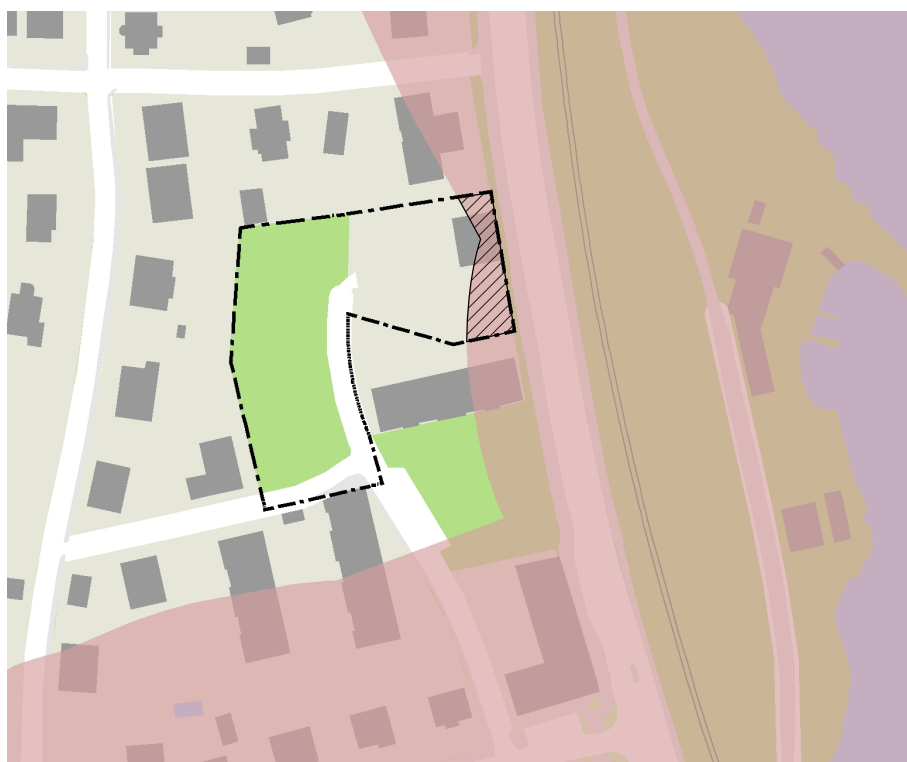
Upphävande av strandskydd

Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts vilket betyder att för rubricerad detaljplan kommer ett upphävande av strandskyddet att krävas. För aktuellt område är det ett strandskydd på 100 meter som återinträder och som i samband med aktuell detaljplan måste upphävas.

Område för upphävande

Kommunen föreslår att upphäva strandskyddet inom planområdet.

Skrafferingen visar var strandskyddet upphävs



Strandskyddets syfte

För att kunna avgöra om upphävandet av strandskyddet är lämpligt måste en tydlig beskrivning av planområdets värden utifrån strandskyddets syften gällande naturvärden och allmänhetens tillgänglighet göras.

Allmänhetens tillgänglighet och planens konsekvenser

Den del av planområdet som omfattas av strandskydd är idag planlagd som kvartersmark med användning bostad. Allmänheten har idag inte tillträde till marken. Planen innebär inga förändringar som påverkar allmänhetens tillträde till Vätterstranden.

Befintliga naturvärden och planens konsekvenser.

Det finns inga naturvärden inom den del av planområdet som omfattas av

strandskydd. Planen innebär en ökad exploatering samt en ökning av andelen hårdgjorda ytor men detta bedöms inte påverka natur och djurliv utanför planområdets gränser.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 miljöbalken. I det aktuella fallet är det framför allt punkterna 1 och 2 som åberopas.

1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. Området är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Motiv för upphävande av strandskydd

Detaljplanen berör endast redan ianspråktagen kvartersmark och är väl avskilt från området närmast strandlinjen av både vägar, järnväg samt viss bebyggelse. Allmänhetens tillträde till strandområdet försämras inte, inte heller påverkas växt- och djurliv. Ett upphävande av strandskyddet bedöms därmed befogat.

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. Utbyggnadsstrategin 150000 invånare är en fördjupad översiktsplan som antogs 2011-12-22. Planförslaget stödjer intentionerna med översiktsplanen samt utbyggnadsstrategin eftersom en förtätning av staden samt nya bostäder kan åstadkommas.

Översiktsplanen och utbyggnadsstrategin finns tillgängliga på kommunens hemsida: www.jonkoping.se

En ny översiktsplan är antagen men har ännu inte vunnit laga kraft. Det aktuella planområdet ligger inom bebyggelsezonen tätort.

Riksintressen

Planområdet ligger inom ett större område utpekad som riksintresse för framtida järnväg. Ett genomförande av planförslaget bedöms dock inte stå i konflikt med en eventuell framtida järnväg.

Planområdet ligger i direkt anslutning till ett område utpekad som riksintresse för järnväg men bedöms inte innebära någon negativ påverkan.

Grönstrukturplan

Den naturmark som finns inom planområdet är utpekad som utvecklingsområde - ett grönområde med ett bristfälligt innehåll och låga biologiska värden och som inte lämpar sig som strövområde.

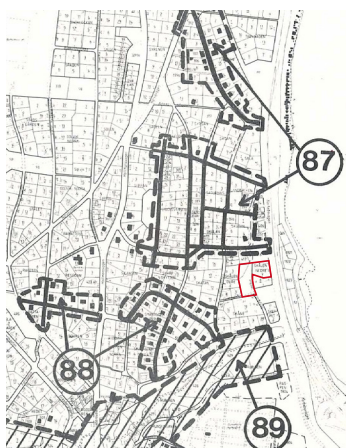
Naturmarken beskrivs som en brant sluttning inklämd mellan bostadshus. Området utgörs av högvuxet gräs och något enstaka träd. Flera rejäla stubbar finns kvar efter avverkning av stora träd.

I sociotopsinventeringen som utfördes 2016 inför uppdateringen av Grönstrukturplanen nämns blomning som en kvalitet.

Kulturminnesvårdsprogram

Byggnaden på Skålen övre 16 är inte utpekad som särskilt värdefull bebyggelse enligt Jönköpings kulturminnesvårdsprogram. I planområdets direkta närhet finns gatu- och kvartersformer som beskrivs som ytterst värdefulla ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Bymarken brukades som odlingsmark in på 1900-talet. Berghem direkt norr om planområdet bebyggdes med enklare bostäder i en rätvinklig kvartersstruktur under tidigt 1900-tal. Området införlivades senare i den topografiskt anpassade



Del av Albert Lilienbergs
stadsplan från 1924



stadsplan som arbetades fram av P-O Hallman 1913.

Byggnaden på Skålen Övre 16 är uppförd i början av 1920-talet i överensstämmelse med denna stadsplan från 1913. Den torgbildning som tomten skulle vara en del av färdigställdes aldrig. Tomterna söder och väster om bebyggdes succesivt efter senare planers mönster. Tongivande för utbyggnaden som tog fart på 1930-talet var Albert Lilienbergs stadsplan från 1924.

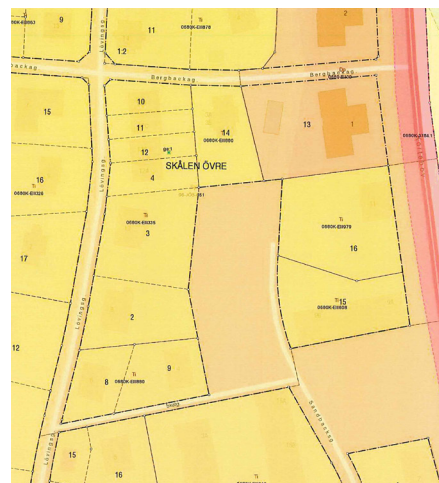
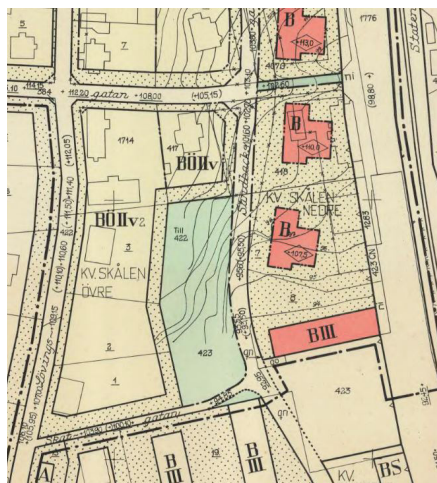
Kortebovägen är en huvudgata och en tydlig gräns för bebyggelsen på Bymarken. Parallellt med den ligger järnvägen. Området närmast Kortebovägen har planlagts i många omgångar och här är bebyggelsen lite högre än i kvarteren bakom.

Detaljplaner

Gällande detaljplan, Sandbacken m.fl. å Berghem i Jönköping, antogs 1957-09-26 (aktbeteckning 0680K-EII453). På Skålen Övre 16 är gällande användning bostadsändamål (byggnadshöjd +107.5 från stadens nollplan). På Bymarken 1:1 är användningen allmän plats gata samt park eller plantering. Detaljplanen kommer upphöra inom planområde.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastigheten Skålen Övre 16 omfattas av en fastighetsindelningsbestämmelse, 0680K-EIII979, ursprungligen fastställd som tomtindelning 1960-12-30. Den



kommer att upphöra att gälla inom planområdet.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Planområdet är utpekad i den reviderade projektplanen 2016-2021, med planerad byggstart 2018.

Ålborgåtaganden

Jönköpings kommun skrev i oktober 2007 under Ålborg-åtagandena, och åtar sig därigenom att ta ett helhetsgrepp kring arbetet med hållbar utveckling.

Planarbetet berörs främst av åtagande ”5 -Planering och stadsbyggnad”. Åtagande 5 innebär att Jönköpings kommun åtar sig att till förmån för alla ge stadsplanering och stadsbyggande en strategisk roll i arbetet med miljö- och hälsofrågor och med sociala, ekonomiska och kulturella frågor. Kommunen kommer därför arbeta för att:

1. Återanvända och revitalisera övergivna och utsatta områden.
2. Undvika stadsutbredning genom att uppnå lämpliga bebyggelsetätheter i staden och genom att prioritera tidigare använd mark inom stadens gränser framför oexploaterad mark i stadens utkanter.
3. Se till att ha en blandning av olika användningar och verksamheter i byggnader och bebyggelse med en bra balans mellan arbete, bostäder och service, och med en prioritering av bostäder i stadens centrala delar.
4. Se till att vårt urbana kulturarv bevaras, upprustas och används/återanvänds på lämpligt sätt.
5. Tillämpa krav för hållbar stadsbyggnad och byggande och främja arkitektur och byggteknik av hög kvalitet.

Det aktuella planförslaget går i linje med åtagandet i avseendet att lämplig bebyggelsetäthet uppnås och att stadsutbredning undviks.

Program för anpassningar till klimatförändringar

Klimatanpassningsåtgärder ska beaktas vid all planering av nya byggnader och verksamheter. Nya områden runt Vättern, Rocksjön och Munksjön ska planeras för en vattennivå i dessa sjöar på minst +90.3 meter (RH 2000) och dagvatten ska kunna avrinna på markytan med självfall till dessa sjöar.

Dagvattenutredningen har tagit hänsyn till förväntade klimatförändringar genom att beräknade flöden har multiplicerats med en klimatkfaktor på 1.25. Lägsta uppmätta marknivå inom planområdet ligger drygt 4 meter över +90.3 meter. Det saknas förutsättningar för dagvattnet att avrinna på markytan till Vättern eftersom det saknas sådana vattenvägar samt eftersom Kortebovägen och järnvägen utgör barriärer.

Dagvatten - policy och handlingsplan

Enligt kommunens dagvattenpolicy ska hanteringen av dagvatten ske på ett sätt som medför minsta möjliga störning på människors hälsa och på miljön i vatten och mark, minimerar risken för skador på byggnader och anläggningar samt berikar bebyggelsemiljöerna och synliggör vattenprocesserna.

Till policyn är en handlingsplan knuten. Enligt handlingsplanen klassas Vättern som en känslig recipient med ett högt naturvärde. Planområdet med tänkt exploatering hamnar i klassen bostadsområden med >50 personer/ha vilket bedöms ge måttliga föroreningshalter i dagvattnet. Kombinationen av recipientens känslighet och föroreningsklassningen av dagvattnet gör att det som benämns som normal rening behövs för att behandling av dagvatten. Förslag på normal rening är översilning av grönytor, infiltrationsanläggningar eller fördröjningsdammar.

Avfall

Kommunen rekommenderar tillgång till samtliga åtta fraktioner inom fastigheten (matavfall, sorterat brännbart avfall, returpapper, pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, färgat och ofärgat glas). Gemensamma utrymmen och anordningar för avfall ska vara tillgänglighetsanpassande samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls.

Kommunens avfallsfordon kräver mått på körbana och vändplats enligt illustration 1a. Maximal lutning samt skevning är 4 %.

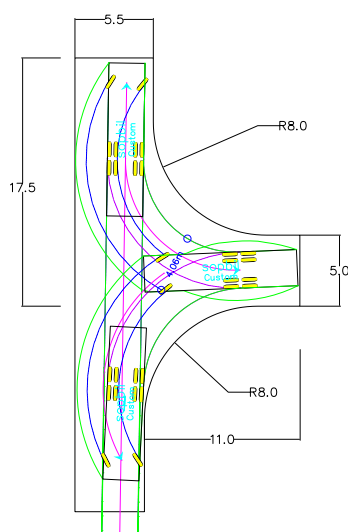
Bebyggelse

Bebyggelse

På Skålen Övre 16 finns ett mindre flerbostadshus samt två större carportar. Del av Bymarken 1:1 inom planområdet är obebyggd.

Bostadshuset är uppfört i början av 1920-talet. Det är två våningar högt med inredd vind under mansardstak klätt med tegelpannor. Mot Kortebovägen finns en centriskt placerad frontespis. Fasaden är putsad och hörnen är markerade med pilastrar. En del av fönsterna är av ursprunglig typ med högt sittande

Illustration 1a -utrymme som krävs för vändning av kommunens avfallsfordon



Bygglovritningar från 1920



tvärposter och spröjsad överdel.

Omgivning

Bebyggelsen på Bymarken består till stor del av villor och mindre flerbostadshus i två till tre våningar. Området brukades ursprungligen för bete och bebyggdes med bostadsbebyggelse under första halvan av 1900-talet i en variation av stilar men med två tongivande stadsplaner som grund. Längs med Kortebovägen finns inslag av större flerbostadshus.

Brandskydd

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid till området är under 10 minuter. Därmed kan räddningstjänstens bärbara stege vara alternativ utrymningsväg från bostäder. Dock som högst från fjärde våning eller 11 meter till fönstrets underkant. Även utrymning med maskinstege är möjlig från som högst 23 meter eller åttonde våning, förutsatt att det finns väg framkomlig för fordonet och tillräckligt breda uppställningsplatser.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Naturmarken beskrivs under rubriken Grönstrukturplan. Det finns en grov sälj som har ett värde för pollinerande insekter eftersom den blommar tidigt på våren samt bärbuskar som kan vara till nytta för fågellivet.

Naturmarken är otillgänglig på grund av att den är starkt kuperad men lämpar sig bra för naturlek. I planområdets direkta närhet ligger Sandbacksparken med lekplats och inom 100 m når man Dunkehallaåns dalgång. 250 meter söderut finns passage till Vätterstranden.

Topografi

Terrängen inom planområdet är starkt kuperad. Sandbacksgatan stiger kraftigt från söder upp mot norr. Trädgården runt befintlig bostadsbyggnad är relativt plan. Uppmätta höjder varierar från +92.95 till +106.89.

Geotekniska förhållanden

Den geotekniska undersökningen, daterad 2016-11-28, visar att under ytskiktet (asfalt respektive gräsytor) består jorden av uppifrån och ner:

- hårdgjord överbyggnad respektive mulljord.
- fyllningar i alla punkter, undantaget 12 och 21, som mest ner till 2 m djup (punkt 10 och U1603).
- naturligt lagrad silt och sand samt olika blandningar av dessa. Inslag av grus förekommer också. I punkt 1 och U1605 förekommer även lera.

Sonderingar visar att totaltrycksmotståndet är lågt inom den övre ytliga jorden, i vissa punkter till uppemot eller mer än 2 meters djup. Detta innebär att den relativa fastheten är mycket låg till låg i dessa punkter. På större djup uppvisar sonderingarna i regel minst 5 kN totalmotstånd.

Den östra byggnaden (hus A) föreslås grundläggas med stödpålning. Om grundläggning ska göras med grundplattor på mark rekommenderas att den geotekniska undersökningen kompletteras.

Sonderingar har inom vissa delar stoppat på berg på en högre nivå än planerad grundläggningsnivå, det gäller den västra byggnaden (hus B) samt garaget. Schaktning till förhållandevis stort djup erfordras för garaget och den västra byggnaden (hus B). För att genomföra detta krävs spontning som lämpligen utförs med en bergförankrad spont.

Grundvatten

Enligt den geotekniska undersökningen, daterad 2016-11-28, ligger grundvattennivån på mellan 2.05 m till mer än 5.28 m under markytan. Pejling av grundvattennivån utfördes i fem öppna grundvattenrör, 13 dagar efter installationen.

Radon

Enligt den geotekniska undersökningen, daterad 2016-11-28, är marken klassad som normalradonmark. Mätningar utfördes i fyra punkter och resultatet visade värden på mellan 12 till 27 kBq/kvm. Åtgärdskravet vid normalradonmark är radonskyddande utförande.

Markföroreningar

Med anledning av att det tidigare har legat en handelsträdgård på fastigheten samt att föreslagen användning är bostäder har kommunen krävt att en markteknisk undersökning utförs. En sammanfattning av undersökningen finns under avsnittet planens konsekvenser.

Trafik

Gång och cykel

Gång- och cykelväg finns i anslutning till planområdet, på båda sidor om Kortebovägen, vilket gör det enkelt att ta sig till och från Jönköpings centrum. I närområdet får man som cyklist använda infrastruktur som i första hand är avsedd för andra trafikslag. Grundskolor och Jönköpings centrum ligger inom en kilometers avstånd från planområdet men nämnas bör att till Dalvikskolan och Hisingstorpsskolan skiljer det 100 höjdmeter.

Kollektivtrafik

150 meter söder om planområdet ligger hållplats Trollhätttegatan nedre som trafikeras av stadsbuss 17 och 26 samt regionbuss 101.

Bil

Infart till planområdet sker via Sandbacksgatan.

Kortebovägen är en trafikintensiv väg. Mätningar utförda 2016 visar 18300 fordon per dygn varav 7 % utgörs av tung trafik.

En hastighetsöversyn genomfördes 22 december 2016 och innebär en sänkning av hastigheten på Kortebovägen från 50 km/h till 40 km/h.

Järnväg

Från planområdet till Jönköpingsbanans spårmitt är det 25 meter. Enligt Trafikverkets hemsida, senast uppdaterad 2014-01-24, trafikeras sträckan Jönköping-Falköping av 33 persontåg och 12 godståg per dygn.

Service

Offentlig service

Det finns tre F-6 skolor (Talavidskolan, Hisingstorpsskolan och Dalviksskolan) inom ett avstånd av 1.5 kilometer. Närmaste kommunala förskola är Dalviks förskola. Närmaste vårdcentral är belägen på ett avstånd av 300 meter. Närmaste återvinningsstation ligger på Högabergsgatan, ca en kilometer bort.

Kommersiell service

Bensinstation med enklare livsmedelsförsäljning finns 200 meter från planområdet. Övrig kommersiell service finns Jönköpings centrum, ca 1 kilometer från planområdet.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

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

Inget nytt kvartersnamn krävs för planen då området ingår i kvarteret Skålen övre.

Organisatoriska frågor

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

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2016

juni	STBN- planuppdrag
------	-------------------

2017

april	STBN - beslut om plansamråd
maj-juni	Samråd
november	STBN - beslut om granskning
november-januari	Granskning

2018

mars	STBN - beslut om antagande/godkännande
april	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

Ett exploateringsavtal finns upprättat mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras bland annat marköverlåtelse, anläggningsavgifter för vatten och avlopp. Förhandlingar med exploatören kommer att fortgå parallellt med planprocessen.

Ekonomiska frågor

Kommunens kostnader och intäkter finansieras via den exploateringsbudget som finns för området med objektnummer 4258. Exploatören ansvarar för finansiering av husbyggnationen med tillhörande anläggningar på kvartersmark och betalar köpeskilling för marken som överläts av kommunen. Samt står för ersättningar på åtgärder som behöver göras på kommunala anläggningar som

blir en följd av byggnationen.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att mark för bostadsändamål kan överföras från Bymarken 1:1 till Skålen Övre 16. Detaljplanen innehåller även mark för allmän plats (gata). Detta markområde ligger redan på mark som ägs av kommunen.

Rättigheter och gemensamhetsanläggning

Det finns idag ett avtalsservitut för väg till förmån för Skålen Övre 15 inom detaljplaneområdet. Vid överföring av den belastade marken genom fastighetsreglering behöver rättigheten förordnas för att fortsätta gälla.

Inom planområdet finns ett markreservat i form av ett u-område utlagt. Detta innebär att markområdet är reserverat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Rätt till området genom t.ex. ledningsrätt prövas genom lantmäteriförrättning.

Ett markreservat i form av ett g-område finns också utlagt i planen. Detta innebär att markområdet är reserverat för gemensamhetsanläggning. Skålen Övre 15 omfattas inte av planen men påverkas indirekt eftersom den direkta angränsningen till lokalgata försvinner. Rätt till väg behöver därmed tillskapas. Detta antingen genom inrättande av gemensamhetsanläggning, vilket får prövas genom lantmäteriförrättning, eller genom servitut.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen medför att fastighetsindelningsbestämmelse, ursprungligen fastställd som tomtindelning 1960-12-30, med aktbeteckning 0680K-EIII979, upphör att gälla inom planområdet. Något behov av att fastställa nya fastighetsindelningsbestämmelser för planens genomförande anses inte föreligga. Om ett sådant behov uppstår kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser per fastighet framgår av tabell och karta nedan.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Bymarken 1:1	Mark för bostadsändamål kan överföras från Bymarken 1:1 till Skålen Övre 16 Mark för allmän plats (gata) ligger kvar på Bymarken 1:1
Skålen Övre 16	Mark för bostadsändamål kan överföras från Bymarken 1:1 till Skålen Övre 16
Skålen Övre 15 /D201700352851:1.1	Befintligt avtalsservitut för väg behöver förordnas att fortsätta gälla vid fastighetsreglering.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Emelie Westin	Lantmäteriavdelningen
Robert Nykvist	Översiktlig planering
Mats Ruderfors	Utvecklings- och trafikavdelningen
Carl-Magnus Pehrsson	Bygglov

Tekniska kontoret

Anders Alexandersson	Mark och exploatering
Fredrik Sandberg-Svärd	Mark och exploatering
Lujain Aboud	Gata
Anders Larsson	Vatten och avlopp
Annica Magnusson	Dagvattensamordnare

Räddningstjänsten

Erica Storckenfeldt
Henric Dovrén

Liselott Johansson
Planchef
036-10 57 78

Cecilia Idermark
Planarkitekt
036-10 63 10