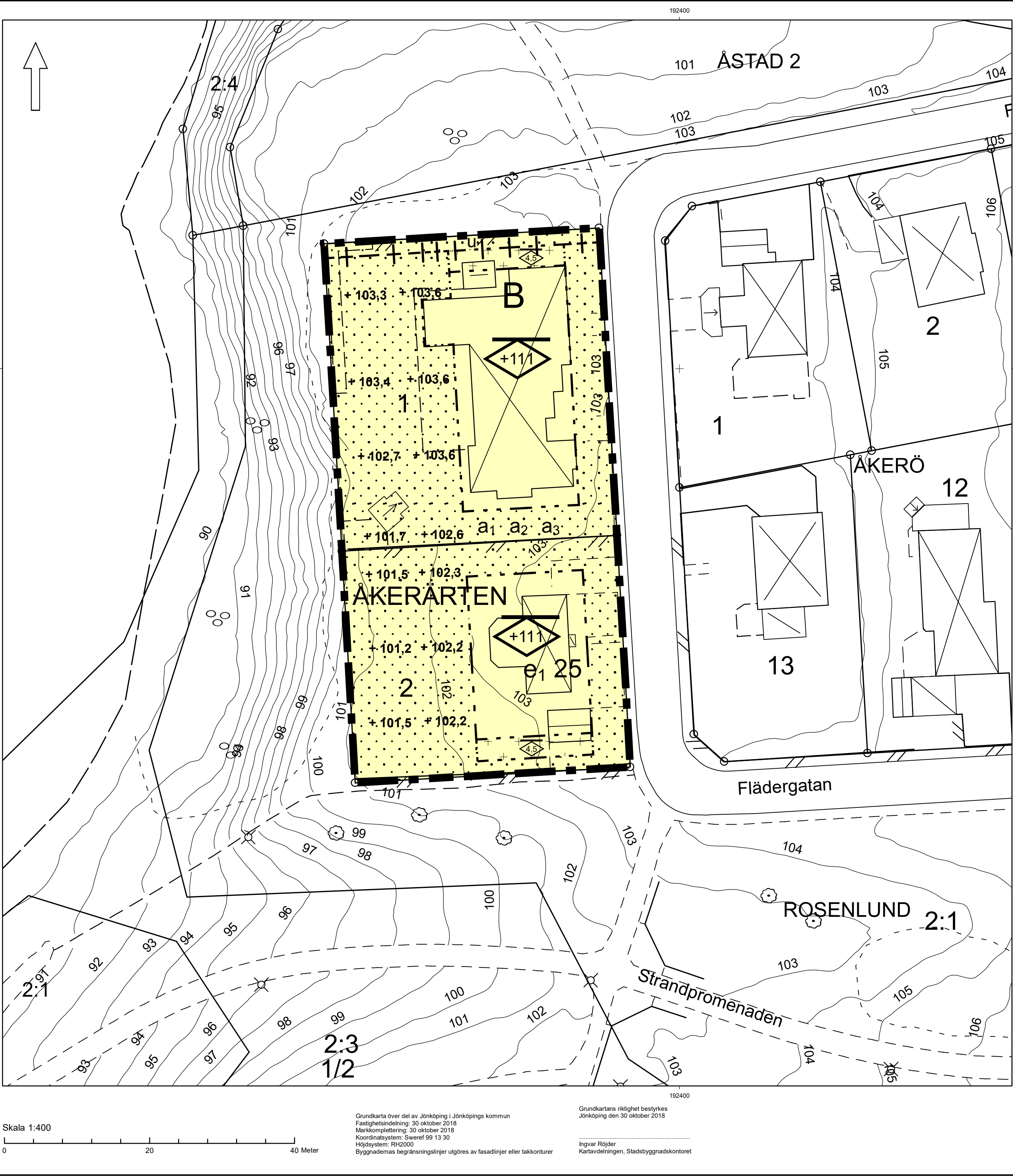




PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- Högsta nockhöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd är angivet värde i meter , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

+ 0,0 Markens höjd över nollplanet får högst vara angivet värde i meter. Markhöjden gäller i angiven egenskapspunkt., PBL 4 kap. 10 §

Utnyttjandegrad

e₁ 0 Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är angivet värde i %, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

a₁ Strandskyddet upphävs inom hela planområdet.

Ändrad lovplikt

- a₂ Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder som avses i PBL 9 kap 4a-c§. Se planbeskrivning. . Kvartersmark, PBL 4 kap. 15 § 1 st 1 p.
- a₃ Marklov krävs även för schaktning och fyllning. Kvartersmark, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

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

Detaljplan för
Åkerärten 1 och 2



Planförfattare:
Klara Alexanderson

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad: 2018-11-06

Antagande: 2018-11-15 av: Stbn

Laga kraft: 2019-03-05

Diarienummer: 2015:21

DP190305

Grundkarta över del av Jönköping i Jönköpings kommun
Fastighetsindelning: 30 oktober 2018
Markkomplettering: 30 oktober 2018
Koordinatsystem: Swebref 99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Byggnadernas begränsningslinjer utgöres av fasadlinjer eller takkonturer

Grundkartans riktighet bestrykes
Jönköping den 30 oktober 2018

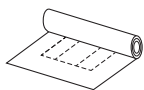
Ingvar Røjder
Kartavdelningen, Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för bostäder på Åkerärten 1 och 2 Rosenlund, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Så här görs en detaljplan med standardplanförfarande



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.

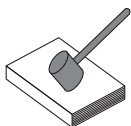
Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en *samrådsredogörelse*. Utifrån samrådsredogörelsen justeras sedan planhandlingarna.



Granskning

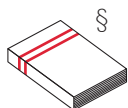
Efter samrådet, och innan planen kan antas, är planen vanligen tillgänglig för granskning under minst två veckor. Vid standardförfarandet behövs dock ingen granskning eller underrättelse ifall samrådsgruppen godkänt förslaget. Men om ändringar görs genomförs en granskning, och samrådsgruppen underrättas skriftligen.

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



Antagande

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



Laga kraft

Detaljplanen 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 därefter prövningsrätt till mark- och miljööverdomstolen. Planen vinner laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

Inledning

En detaljplan prövar om ett område är lämpligt för en viss typ av användning, både vad gäller mark och vatten. Detaljplanen reglerar både rättigheter och skyldigheter mellan markägare och samhället, och markägare emellan. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygglov.

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

Bakgrund, syfte och huvuddrag – En sammanfattande beskrivning av detaljplanen

Planförslag – En beskrivning av den markanvändning som detaljplanen möjliggör

Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument

Genomförande av detaljplanen – Beskrivning av ekonomiska frågor, avtal, ansvarsfördelning, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	2
Planförslag	3
Plankarta och bestämmelser.	6
Planens konsekvenser	9
Upphävande av strandskydd	11
Förutsättningar	13
Genomförande av detaljplanen	17

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Granskningsutlåtande

Bilagor

Geotekniskt utlåtande 2016-03-11
Kontrollprogram 2018-02-07
Grundkarta 2018-10-30

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Åkerärten 1 och 2

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Planområdet innefattar två fastigheter, Åkerärten 1 och Åkerärten 2, som är belägna på Rosenlund intill Vättern. Den nu gällande detaljplanen från år 1958 möjliggör för fristående bostadshus i ett plan på dessa två fastigheter och fristående bostadshus i två plan för fastigheterna Åkerö 1-14, kvarteret öster om Åkerärten.

Ägarna till Åkerärten 1 ansökte om bygglov för ett bostadshus 2012-06-08. Bygglovets beviljades med en mindre avvikelse, då en liten del av byggnaden placerades på prickmark (mark som enligt gällande plan inte får bebyggas). Ett år senare, 2013-04-18, ansökte ägarna om en ändring av beviljat bygglov. Ändringen innebär ännu en avvikelse, denna gång gällande våningsantal på grund av takutformning. I det första bygglovets redovisades ett sadeltak medan det i det nya bygglovets redovisades ett platt tak, men där fasaderna höjts vilket innebär att byggnaden blev två våningar hög. Avvikelsen beviljades då nockhöjden blev en meter lägre än i det första bygglovets och därmed skulle den nya utformningen inte skymma mer utsikt än den tidigare.

Den nya planen ämnar tillåta samma markanvändning, bostad, som befintlig detaljplan. En högsta nockhöjd på +111 meter över nollplanet tillåts, istället för en våning samt tak med 30 graders lutning. Anledningen till denna förändring är viljan att reglera byggnadernas höjd och inte utformningen. En annan ändring och syftet med planen är att prickmarken (mark där byggnad inte får uppföras) utökas och marken förses med plushöjder för att förhindra att en höjning av marken sker. Detta är för att byggnader inte ska uppföras så långt ut i branten, väster om planområdet, då Rosenlundsbankarna utsätts för en hög grad av erosion och det således finns en risk för ras och skred.

Pilen markerar planområdet som är lokaliserat på Rosenlund i Jönköping.



Planförslag

Plandata

Läge och areal

Planen omfattar två fastigheter, Åkerärten 1 på 1614 kvm och Åkerärten 2 på 1216 kvm. Planområdet avgränsas i norr av ett naturområde, Rosenlunds bankar, som är klassat som riksintresse för naturvård. I öster avgränsas planområdet av Flådergatan, i söder av en gångväg och i väster av en slänt som leder ner till Vättern.

Markägförhållanden

Åkerärten 1 och Åkerärten 2 ägs av privatpersoner. Planen inrymmer ingen kommunal mark.

Bebyggelse

Åkerärten 1

På Åkerärten 1 finns ett nybyggt hus i två våningsplan. Byggnaden är 7,5 meter hög och ligger strax ovanför gatunivå, +103 meter över nollplanet, vilket innebär att byggnaden har en höjd av ca +110,5 meter över nollplanet. Detaljplanen tillåter +111 meter över nollplanet vilket innebär att byggnaden nu blir planenlig.

Detaljplanen reglerar i stor grad var på fastigheten hus får placeras till skillnad från gällande detaljplan. Den största anledningen till att placeringen har reglerats är för att bebyggelse inte ska placeras ute på branten då Rosenlundsbankarna utsätts för en hög grad av erosion. Som säkerhetsåtgärd har därför prickmark placerats närmast branten och administrativa planbestämmelser om utökad bygglovsplikt och marklovsplikt har tillförts plankartan. Marken har även försetts med plushöjder för att reglera markens höjd och därmed säkerställa att ingen höjning av marken sker.

Detaljplanen reglerar även att byggnader inte får uppföras närmare gata än 5 meter då detta är ett karaktärsdrag inom hela villaområdet samt att det möjliggör för parkering på den egna fastigheten framför garaget. På Åkerärten 1 finns korsmark i norr och på Åkerärten 2 i söder för att huvudbyggnader inte ska placeras mot naturmark. Dock kan komplementbyggnader placeras närmare fastighetsgräns.

Planen innehåller också en placeringsbestämmelse som reglerar att fristående komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Dessa bestämmelser är till för att reglera byggnadernas placering i förhållande till fastighetsgränserna.

Åkerärten 2

Samma bestämmelser som på Åkerärten 1 gäller på Åkerärten 2. Om ett nytt hus skulle upprättas enligt den nya detaljplanen finns möjlighet att bygga två

våningsplan med platt tak eller som idag, en våning med sadeltak samt inredd vind. Fastigheten Åkerärten 2 styrs av en exploateringsgrad på 25%, vilket innebär att 25% av fastigheten får bebyggas. Dock begränsas byggrättens även av andra planbestämmelser såsom exempelvis prickmark och korsmark.

Trafik

Gata, Gång och Cykel

Inga gator, vägar eller gång- och cykelbanor ligger inom planområdet. Då användningen, bostad, inte förändras beräknas inte innebära den nya detaljplanen att förändra trafikflödet.

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljö rekommenderas en utformning som bidrar till att gällande normer för tillgänglighet uppfylls. För vägledning se *Bättre för alla – Basutformning för bostäder i nyproduktion* (Jönköpings kommun, oktober 2011).

Teknisk försörjning

VA, dagvatten och ytvatten

Båda fastigheterna är anslutna till det kommunala VA-nätet. VA-nätet tar även hand om det dagvatten som inte fastigheterna klarar av att infiltrera. Vid större skyfall finns risk att vatten rinner på ytan i lågpunkter. En sådan lågpunkt finns i det nordöstra hörnet av Åkerärten 1 där den möter Flädersgatan. Här har en sänkning i kantstenen gjorts och det är viktigt att den får finnas kvar och att lutningen sker mot naturområdet för att inte översvämma Åkerärten 1. Åkerärten 1 och 2 bör höjdsättas på ett sådant sätt att marken lutar ca 3% ut från husen.

Ytvatten från gatan som rinner in i naturområdet leds längs gångbanan ner till ett dike för att minimera påverkan på naturreservatet. Det är i detta läge inte möjligt att ta hand om ytvattnet på annat vis på grund av VA-ledningarnas kapacitet.

Då det finns VA-ledningar i naturområdet norr om Åkerärten 1 kommer kommunen att behöva förvärva rättighet för detta på en del av Åkerärten 1. I samband med underhåll och tillsyn ansvarar kommunen för att återställa marken.

Uppvärmning

Byggnaderna är anslutna till befintliga fjärrvärmeledningar som är indragna på fastigheterna via Flädersgatan.

Ei

Bebyggelsen är ansluten till befintligt elnät.

Avfall

Avfallshantering löses på den egna fastigheten. Anordningar för avfallshantering skall utformas så att krav på god arbetsmiljö för avfallshämtarna uppfylls och risken för olycksfall minimeras.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid till området är under 10 minuter.

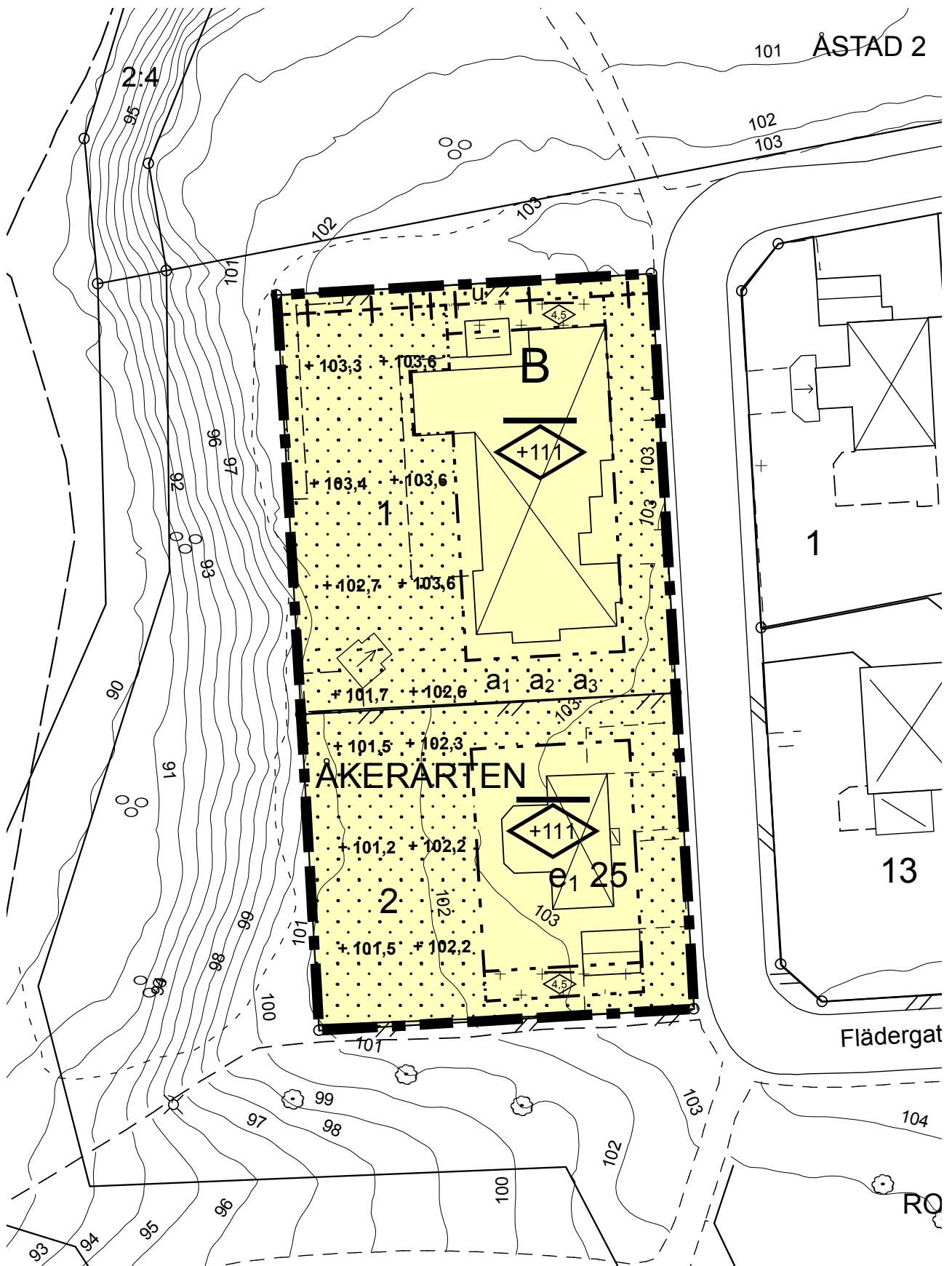
Tillgänglighet

Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon och utformas enligt BBR 5:72. Framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och potentiella uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter. Detta för att räddningstjänsten ska kunna göra en effektiv räddningsinsats. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

Brandvatten

Brandvatten skall anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter.

Plankarta och bestämmelser



Användning av mark och vatten

Kvartersmark

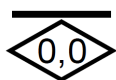
B

Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Bestämmelsen anger bostäder som markanvändning inom hela planområdet.

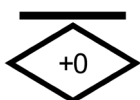
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap 11§ 1 st 1 p.

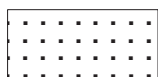
Syftet med planbestämmelsen är att reglera komplementbyggnadernas höjd i meter.



Högsta nockhöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter, PBL 4 kap 11§ 1 st 1 p.

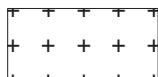
Syftet med planbestämmelsen är att reglera byggnadernas höjd över nollplanet.

Placering



Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap 11§ 1 st 1 p.

Bestämmelsens syfte är att begränsa var på fastigheten byggnader får uppföras. Det anses inte lämpligt att tillåta bebyggelse i närheten av den västra fastighetsgränsen då den ansluter till en brant sluttning med erosionsrisk. Det finns även prickmark mot gatan för att följa områdets bebyggelsestruktur.



Marken får endast förses med komplementbyggnad, PBL 4 kap 11§ 1 st 1 p.

Bestämmelsens syfte är att säkerställa att marken endast förses med komplementbebyggelse.

Markens anordnande och vegetation

+ 0,0

Markens höjd över nollplanet får högst vara angivet värde i meter. Markhöjden gäller i angiven egenskapspunkt, PBL 4 kap. 10 §

Planbestämmelsen anger markens högsta tillåtna höjd i angivna punkter. Syftet är att säkerställa att ingen höjning av marken sker, detta på grund av risken för ras- och skred i fastighetens västra del.

Utnyttjandegrad

e₁ 0

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är angivet värde i %, PBL 4 kap. 11§ 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är styra hur stor del av fastigheten Åkerärten 2 som får bebyggas.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det planen vinner laga kraft

Bestämmelsen anger att planen har en genomförandetid på 5 år. Syftet med en kort genomförandetid är att förhållandena snabbt kan förändras då Jönköping är en expansiv kommun vilket motiverar att planläggningen ska kunna vara flexibel.

a₁

Strandskydd upphävs, Kvartersmark, PBL 4 kap. 17§

Då markanvändningen inte förändras och fastigheterna redan är exploaterade är det motiverat att strandskyddet upphävs. För en djupare motivering se kap. Upphävande av strandskydd.

a₂

Bygglov krävs även för åtgärd som avses i PBL 9 kap 4a-c§. Se planbeskrivning, PBL 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

Då det är essentiellt att inga ökade belastningar på marken sker i form av bebyggelse har planområdet försetts med utökad bygglovsplikt. Detta innebär att bygglov även krävs för att uppföra eller bygga till en komplementbyggnad på max 15 kvm, för att göra en tillbyggnad på max 15 kvm och för att uppföra eller bygga till ett komplementbostadshus eller komplementbyggnad på max 25 kvm.

a₃

Marklov krävs även för schaktning och fyllning, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att inga ökade belastningar på marken i form av schaktning eller fyllning sker.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

U

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

Det finns VA-ledningar i naturområdet norr om Åkerärten 1. U-området är till för underhåll och tillsyn av ledningarna.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

Under detaljplaneprocessen kommer ambitionen 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.

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Genomförandet av planen antas inte 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 Åkerärten 1 och 2.

Alternativ och andra ställningstaganden

Nollalternativ

Om denna nya detaljplan inte skulle upprättas innebär det att bebyggelsen på Åkerärten 1 strider mot gällande detaljplan. Kommunen ansåg att byggnaden var en mindre avvikelse från denna detaljplan och gick i linje med detaljplanens intentioner. Med detta som bakgrund beviljades bygglov 2013-04-18. Länsstyrelsen upphävde detta bygglov 2014-10-09, efter att bebyggelsen på Åkerärten 1 var upprättad. Upphävandet innebär att bebyggelsen inte längre har ett bygglov och därmed hotas av rivning om ingen ny detaljplan upprättas.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Åkerärten 1 och Åkerärten 2 är i dagsläget inte bullerstörda och därmed krävs inga åtgärder för buller.

Erosion

Rosenlundsbankarna är riksintresse för naturvård och ett naturreservat på grund av deras geologiska ackumultions- och erosionsprocesser. Av särskilt värde är den pågående föränderligheten av olikformig landhöjning och erosion som går tillbaka ända till inlandsisens avsmältning. För ny bebyggelse på Åkerärten 1 och 2 innebär detta att byggnader bör placeras så nära Flädersgatan som möjligt, utmed de 5 meter förgårdsmark som den nya detaljplanen föreskriver. Detta för att bebyggelsen inte ska påverkas av erosion. I samband med byggnationen på Åkerärten 1 genomfördes en geoteknisk undersökning och efter samrådsskedet har en ny geoteknisk undersökning upprättats, se s.16 för vidare information.

Omgivningspåverkan

Den nya detaljplanen ändrar inte markanvändningen och därmed är omgivningspåverkan begränsad. Den nu gällande detaljplanen tillåter en byggnadshöjd på 4,5 meter och utöver detta ett sadeltak med maximal lutning av 30 grader. På en byggnad motsvarande den storlek som finns på Åkerärten 1 skulle det innebära att taket från takfot tillnock tillåts upp till 3,5 meter. Den totala nockhöjden som den gällande detaljplanen tillåter är därmed 8 meter.

Den nya detaljplanen kommer tillåta en nockhöjd på +111 meter över nollplanet. Där Åkerärten 1 och två ansluter till Flädersgatan är marknivån +103 meter över nollplanet. Detta innebär att den nya detaljplanen tillåter samma byggnadshöjd men begränsar inte takutformningen eller våningsantalet.

Trots att byggnadshöjden på Åkerärten 1 ligger inom ramen för gällande detaljplans tillåtna byggnadshöjd har grannar upplevt en negativ påverkan och hävdar att de förlorat utsikt över Vättern. Detta beror på det marklov som getts för att höja fastigheten i samband med byggnationen. Det är något som inte regleras av den nu gällande detaljplanen och inte heller den nya detaljplanen, utan är en bygglovsfråga. Som stöd i bygglovsbeslutet hänvisar kommunen till RÅ 1991 ref. 46 och MÖD 2013:1 som framhåller att förlorad utsikt inte kan bedömas som en betydande olägenhet och därmed inte kan åberopas som grund för överklagan.

Varken bebyggelsen på kv Åkerärten eller kv. Åkerö är garanterad Vätterutsikt. Området utanför dessa fastigheter i väster är planlagt som naturmark och utgör naturreservat. Det är viktigt att naturmarken med rasbranterna är bevuxna med träd och buskar för att minska erosionsrisken, vilket innebär att Vätterutsikt enbart är möjlig där det inte finns träd eller när träden inte har löv. Ingen vegetation får avverkas för att gynna utsikten, detta då det ökar risken för ras och skred.

Upphävande av strandskydd

Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts, vilket betyder att ett upphävande av strandskyddet kommer att krävas för rubricerad detaljplan. För aktuellt område är det ett strandskydd på 300 meter som återinträder och som i samband med aktuell detaljplan måste upphävas.

Område för upphävande

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet.

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.

Befintliga naturvärden och planens konsekvenser.

Planområdet består av befintliga villatomter och denna användning kommer inte förändras i samband med den nya detaljplanen. Därmed bedöms inte befintliga naturvärden på naturmarken runt fastigheterna påverkas av planläggningen. Fastigheterna går dock långt ut mot branten, så det är viktigt att träd- och buskvegetationen behålls och att schaktning, fyllning och dränering som kan påverka formationens erosionsförlopp undviks. Dessa delar av fastigheterna har därför belagts med byggförbud, s.k. prickmark.

Allmänhetens tillgänglighet och planens konsekvenser

Området för upphävandet ligger inom befintlig villatomtstruktur och är avskild från stranden på grund av en höjdskillnad. Området mellan planområdet och stranden utgörs av allmän platsmark (NATUR). Naturområdet har en bredd på 20-40 meter mellan Vättern och planområdet. Allmänhetens tillgänglighet till stranden inom naturområdet är begränsat på grund av svårtillgänglig terräng och tät vegetation men tillgängligheten är god längre söderut och norrut, längs med Vätterstranden och ut mot Rosenlunds bankar.

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 PBL. I det aktuella fallet är det framför allt punkt 1 som åberopas.

1. Marken används redan på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Motiv för upphävande av strandskydd

Detaljplanen berör endast redan ianspråktagen kvartersmark och är på grund av dess höjdskillnad väl avskilt från strandlinjen. Allmänhetens tillträde till strandområdet försämrars inte, inte heller påverkas växt- och djurliv. Ett upphävande av strandskyddet bedöms därmed befogat.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Utbyggnadsstrategi 2011 och kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Planområdet finns inte med i utbyggnadsstrategi 2011 eller bostadsförsörjningsprogrammet då detaljplanen behandlar rivning och nybyggnad av ett enfamiljshus samt ett befintligt enfamiljshus. Detta innebär att detaljplanen inte beräknas generera någon ny bostad.

Digital översiktsplan 2016

Riksintresse

Planområdet ingår i riksintresset för naturvård. Riksintressen för naturvård motsvarar de mest värdefulla naturområdena i ett nationellt perspektiv och representerar huvuddragen i den svenska naturen. Dock är planområdet redan bebyggt idag vilket innebär att det inte sker något ianspråkstagande av icke exploaterad mark. Planområdet ligger även inom riksintresset järnväg, dock påverkas inte riksintresset av planförslaget. Föreslagen detaljplanen reglerar i stor grad var på fastigheten byggnader får placeras till skillnad från tidigare plan. Den största anledningen till att placeringen reglerats är för att bebyggelse inte ska placeras ute på branten då Rosenlundsbankarna utsätts för en hög grad av erosion. Som säkerhetsåtgärd har därför prickmark (mark där byggnad inte får uppföras) placerats närmast branten och följs sedan av korsmark (mark där endast komplementbebyggelse får uppföras) då dessa mindre byggnader inte belastar marken lika mycket samt har en kortare livslängd än huvudbyggnader. Marken har även försetts med plushöjder för att reglera markens höjd och därmed säkerställa att ingen höjning av marken sker.

Detaljplaner

Gällande detaljplan är EII467 från 1958, i vilken Åkerärten 1 och 2 är planlagt för (BF) bostadsändamål fristående hus. Dessa hus får upprättas till maximalt 1 (I) våning. En våning får inte överstiga 4,5 meter. Taklutningen får inte överstiga 30 grader. Mark som icke får bebyggas (prickmark) återfinns runt hela fastigheterna, såväl mot gata som mot naturområde.

Bebyggelse

Enfamiljshus

På Åkerärten 1 finns ett nybyggt hus från år 2014 på ca 420 kvm. Majoriteten av byggnadens yta finns i markplan men den har även källare samt övervåning. Denna byggnad strider mot gällande detaljplan avseende höjd (våningsantal) samt att den delvis är placerad på prickmark, mark som inte får bebyggas.

Befintlig bebyggelse på

Åkerärten 1



På Åkerärten 2 finns ett hus på ca 114 kvm upprättat år 1950. Byggnaden är i ett plan med stora takkupor och inredd vind. Utöver bostadshuset finns ett fristående garage som delvis är placerat på prickmark, mark som icke får bebyggas.

Befintlig bebyggelse på

Åkerärten 2



Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

I anslutning till planområdet finns Rosenlunds bankar. Dessa är riksintresse för naturvård och ett naturreservat. Vättern är också ett Natura 2000-objekt, men det når inte in till stranden. Bankarna finns beskrivna i översiktsplanen:

Rosenlunds bankar utgör en av Sveriges mest prominenta istidsavlagringar och är samtidigt med sin höga klint ett mycket karaktäristiskt blickfång för den som färdas längs Vättern söderut mot Jönköping.

Rosenlunds bankar utgör ett framstående exempel på geologiska ackumultions- och erosionsprocesser med inslag av särskilda biologiska värden. Kärnan i bankarnas värde är den pågående föränderligheten av olikformig landhöjning och erosion som går tillbaka ända till inlandsisens avsmältning. Bankarna utgör en nyckellokal för tolkningen av ismältningsförloppet i Vättersänkan.

Norr om Åkerärten 1 och 2, väster om villa Solvik, ligger en ädellövskogspark och söder om tomterna ligger Rosenlunds herrgårdspark med höga natur- och kulturvärden. Planområdet gränsar också till Strandparken vid Vätterstranden som är en välbesökt badplats. Väster om fastigheterna ligger de skogsbevuxna bankarna som ingår i naturreservat Rosenlunds bankar, beslutat av Länsstyrelsen 2008-03-31 (aktnr. 0680KP601). Syftet med naturreservatet är att bevara de geologiska formationerna och de naturliga rasprocesser som är kopplade till formationen samt att ta tillvara områdets värden för landskapsbilden, friluftslivet samt växt och djurlivet.

För en mer utförlig beskrivning, se kommunens hemsida www.jonkoping.se sökord: översiktsplan.

Fornlämningar och kulturhistoria

Åkerärten 1 och 2 berörs inte av några kända fornlämningar eller kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Åkerärten 1 och 2 är inte heller utmärkt som bevarandevärt i *Kulturhistorisk utredning för förslag till bevarandeprogram - A6 och Ryhov, Ljungarum, Rosenlund, Vättersnäs, Österängen samt Ekhagen i Jönköping*.

Geotekniska förhållanden

På Åkerärten 1 har de geotekniska frågorna utretts i samband med bygglov och bostadshuset har anpassats för att följa rekommendationer och riktlinjer gällande grundläggning samt åtgärder för markradon. Ifall ombyggnation eller nybyggnation skulle bli aktuellt på Åkerärten 2 i framtiden bör en liknande undersökning göras i samband med det bygglovet.

Sigma Civil AB har utfört en geoteknisk undersökning för Åkerärten 1 och 2 efter samrådsskedet. I rapporten går att utläsa att slänten idag skyddas av vegetation, vilken skyddar markytan och minskar risk för erosion från t.ex. nederbörd. I rapporten beskrivs att det därför är av vikt att slänten även fortsättningsvis skyddas genom växtlighet. I det fall något träd avverkas bör det planteras ny växtlighet. Med hänsyn till höjden på slänten, släntens lutning, närheten till Vättern och närheten till Rosenlunds bankar rekommenderas att ett kontrollprogram upprättas. I släntfot, vid strandkanten, ligger sten som fungerar som erosionsskydd. Om erosionsskador konstateras vid den årliga besiktningen kan med fördel ytterligare erosionsskydd läggas ut i släntfot samt, vid behov, även vid eventuella konstaterade erosionsskred längre upp i slänten.

I den geotekniska undersökningen rekommenderas att inga belastningsökningar och markhöjningar bör utföras på någon av fastigheterna. Slänten är idag 10 meter hög och markhöjningar kan påverka släntlutningen, vilket ökar risken för ras.

För ytterligare information se bilagan *Geotekniskt utlåtande*.

Kontrollprogram

Ett kontrollprogram har tagits fram för att kontrollera släntgeometrin ner mot Vättern vid fastigheterna Åkerärten 1 och 2. På så vis är det möjligt att i ett tidigt stadium upptäcka om släntfot och släntkrön eroderat och förskjutits. Jönköpings kommun ansvarar för att kontrollprogrammet efterlevs och utför kontrollmätningar och okulärbesiktningar samt utför tolkningar, redovisning och dokumentation. Jönköpings kommun ansvarar även för arkivering av utförda mätningar och besiktningar.

Kontrollmätning av slänt och strandlinje från fastigheterna Åkerärten 1 och 2 ska ske. Fokus läggs på kontroll vid Åkerärten 1, detta på grund av att marken har fyllts upp i samband med nybyggnation av byggnad. Påfyllnader innebär att en extra tyngd har påförts marken och att risken för erosion därmed blir större.

Mätning görs dels nedifrån strandplanet, där strandplan och släntfot mäts in, och dels uppifrån släntkrön, där en fast punkt vid släntkrönet mäts in. Inmätningen görs i fyra sektioner (se bilagan Kontrollprogram) ;

- Sektion 1 - I förlängning av den norra fastighetsgränsen på Åkerärten 1
- Sektion 2 - I mitten av den västra fastighetsgränsen på Åkerärten 1
- Sektion 3 - I förlängningen av den södra fastighetsgränsen på Åkerärten 1
- Sektion 4 - I mitten av den västra fastighetsgränsen på Åkerärten 2

Okulär besiktning av vegetationen i slänten ska utföras. Besiktning genomförs genom okulär besiktning nedifrån strandplanet samt uppifrån släntkanten. Uppkomna erosionsskador, nedfallna eller lutande träd och eventuella andra riskfaktorer ska dokumenteras genom fotografering och beskrivning i text, för att jämförelse ska kunna göras från år till år. Skötsel av vegetationen i slänten bör tas upp i kommunen skötselplan. Okulär besiktning av eventuellt nya ras i slänten ner mot Vätterns ska utföras. Okulär besiktning ska även utföras av nuvarande erosionsskydd och eventuella nya ras, installerade fixpunkter och befintlig dagvattenledning. Ett alternativ till inmätning med totalstation skulle kunna vara inmätning med flygscanning (laserscanning) av slänterna.

För ytterligare information, se bilagan *Kontrollprogram*.

Trafik

Gång- och cykelvägar samt gator

Planområdet ligger i anslutning till de gång- och cykelbanor som följer Vätterstranden. Från dessa går det att nå flera andra stråk, bland annat stråket mellan Jönköping centrum och Huskvarna.

Utöver de angivna cykel- och gångvägarna kan trafikanter ta sig fram genom villaområdet via gatunätet som ansluter till planområdet via Flädergatan.

Service

Offentlig service och kommersiell service samt kollektivtrafik

I närheten av planområdet, på Rosenlund, finns både förskola, grundskola och äldreboende. På Rosenlund finns badhus, ishall, tennishall m.m.

Kommersiell service finns både i centrum, ca 2,5 km från planområdet, och på A6, ca 2,5 km från planområdet.

Planområdet ligger ca 300 meter från närmsta busshållplats. Därifrån går busslinje 1 (tillhörande stomlinjenätet), 18 och 122.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

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

Organisatoriska frågor

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

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2015

februari	STBN- planuppdrag
juni	STBN - beslut om plansamråd
juli-september	Samråd

2018

mars	STBN – beslut om granskning
juli-sept	Granskning
november	STBN-beslut om antagande
december	Lagakraft (om inte detaljplanen överklagas)

Ansvarsfördelning

All mark inom planområdet ägs av privata fastighetsägare, på vilka allt ansvar för eventuella byggnation och övriga åtaganden åvilar.

Ekonomiska frågor

Någon kalkyl för planens genomförande har inte tagits fram. Drift och underhållskostnaderna för omkringliggande allmän mark finns redan budgeterad och planen bedöms inte påverka dessa.

Kommunen har rätt att upprätta en ny detaljplan för ett område. Då det rör sig om befintliga fastigheter och inte någon nybyggnation tas planavgiften vanligen ut i bygglov. Den nya detaljplanen upprättas på kommunens initiativ och det innebär således att kommunen kommer att ta delar av plankostnaderna.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning

Planen medför ingen förändring i fastighetsindelningen.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Gällande tomtindelning från 1948-09-23 (akt 0680K-EIII456) samt den ändring av tomtindelning som fastställdes 1959-05-14 (akt 0680K-EIII896) för tomterna inom kvarteret Åkerärten upphör att gälla.

Allmän anläggning

Inom u-område är anläggningens huvudman skyldig att förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt på markägarens begäran enligt PBL 14:18. För att få tillträde till marken måste ledningshavaren förvärva rättighet, såsom ledningsrätt eller avtalsservitut.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Marcus Gullander, Lantmäteriaavdelningen

Anna Klahr och Matilda Åberg, Bygglovsavdelningen

Tekniska kontoret

Linda Helte, Mark och exploatering

Fredrik Svärd, Mark- och exploatering

Harald Holmström, Gata Park

Anders Larsson, VA-nät utveckling

Klara Alexanderson
Planarkitekt
036-10 27 03

Liselott Johansson
Planchef

