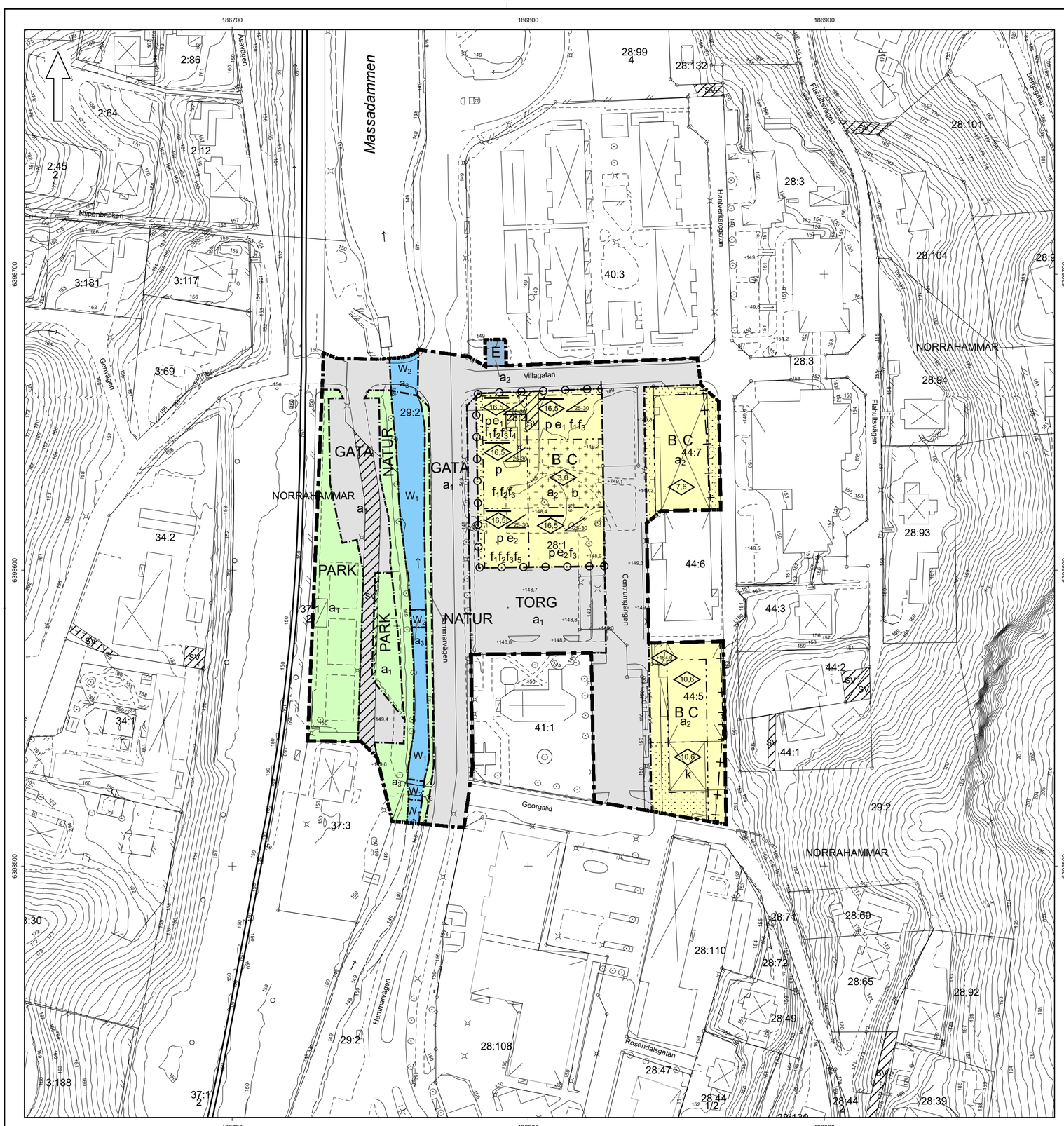


Grundkarta över del av Jönköping i Jönköpings kommun
Fastighetsindelning: December 2018
Markkomplettering: December 2018
Koordinatsystem: Sweref 99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Byggnadernas begränsningslinjer utgöres av fasadlinjer eller takkonturer

Grundkartans riktighet bestyrkes
Jönköping den 3 december 2018

.....
Ingvar Röjder
Kartavdelningen Stadsbyggnadskontoret

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA — Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- TORG — Torg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- PARK — Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- NATUR — Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- BC — Bostäder, Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E — Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Vattenområden

- W_1 — Öppet vatten, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- W_2 — Öppet vatten som får överbyggas med bro, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- 0.0 — Högsta nockhöjd är angivet värde i meter , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 0.0 — Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- +0.0 — Högsta byggnadshöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 25-30 — Takvinkeln får vara mellan angivet värde i och angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnad får placeras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

- p — Byggnad ska placeras vid fastighetsgräns eller vid gräns för förgårdsmark, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f_1 — Entréer ska placeras mot gata eller torg, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f_2 — Sammanhängande byggnad eller bullerskydd mot Hammarvägen ska finnas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f_3 — Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhets ska orienteras mot en ljuddämpad sida, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f_4 — Balkonger ska vara inglasade till 66% mot gata eller torg, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f_5 — Balkonger ska vara inglasade till 50% mot gata eller torg, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Användning

- e_1 — Byggnadens våningsplan ovan bottenvåning ska användas för bostäder, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.
- e_2 — Byggnadens bottenvåning mot torg söderut ska användas för centrumverksamhet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.

Utförande

- b — Marken får byggas under med garage, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Varsamhet

- k — Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller fasadtegel, fasadmosak och balkonger ska bibehållas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

Utfart

- Utfartsförbud, PBL 4 kap. 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Strandskydd

- a_1 — Strandskyddet är upphävt inom området. Allmän plats, PBL 4 kap. 17 §
- a_2 — Strandskyddet är upphävt inom området. Kvartersmark, PBL 4 kap. 17 §
- a_3 — Strandskyddet är upphävt inom området. Vattenområde, PBL 4 kap. 17 §

Detaljplan för

Norrahammar 28:1 m.fl

JÖNKÖPINGS KOMMUN

Antagandehandling

Upprättad: 2019-04-08

Antagande: 2019-04-17 av: STBN

Laga kraft: 2019-05-21

Diarienummer: 2015:309

Planförfattare:

.....
Joakim Kjell

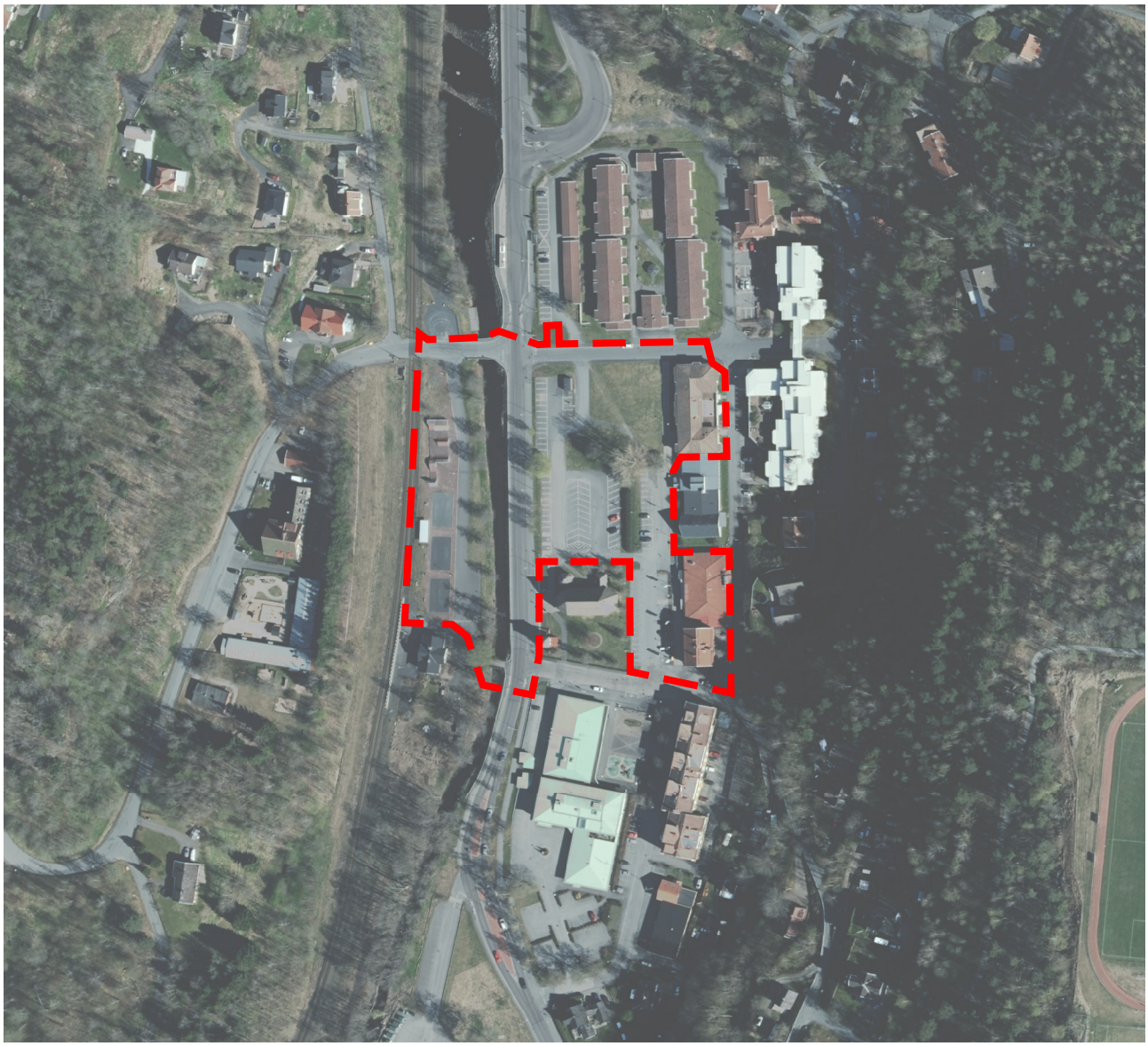
DP190417

JÖNKÖPINGS KOMMUN

Antagandehandling
2019-04-08
Dnr: 2015:309

Detaljplan för bostäder på Norrahammar 28:1 m.fl.

Norrahammar Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag 4
Planförslag 5
Plankarta och planbestämmelser. 13
Planens konsekvenser 18
Upphävande av strandskydd 24
Förutsättningar 27
Genomförande av detaljplanen 33

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Granskningsutlåtande

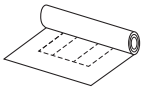
Bilagor

Grundkarta
Geoteknisk utredning
Bullerutredning
Behövsbedömning
Miljöteknisk utredning
Riskutredning
Parkeringsutredning

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Norrahammar 28:1

Så här görs en detaljplan med utökat förfarande

Planbesked



Ärendet påbörjas när en byggaktör 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 samrådskretsen, 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.

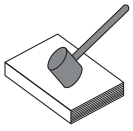
Granskning



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

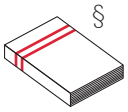
Synpunkter ska lämnas in skriftligen under granskningstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna från granskningen i ett *granskningsutlåtande*. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

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.

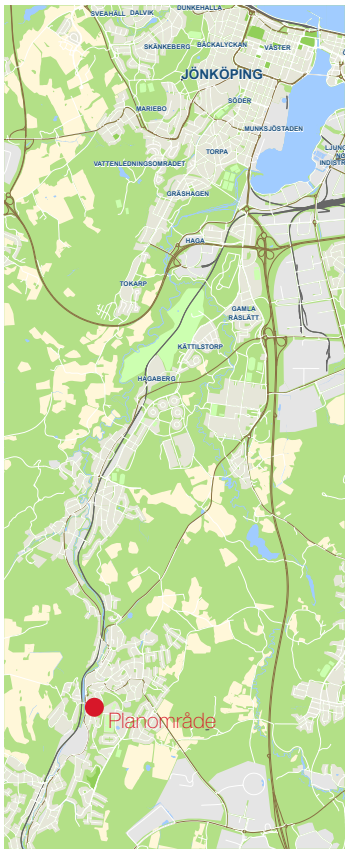
Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

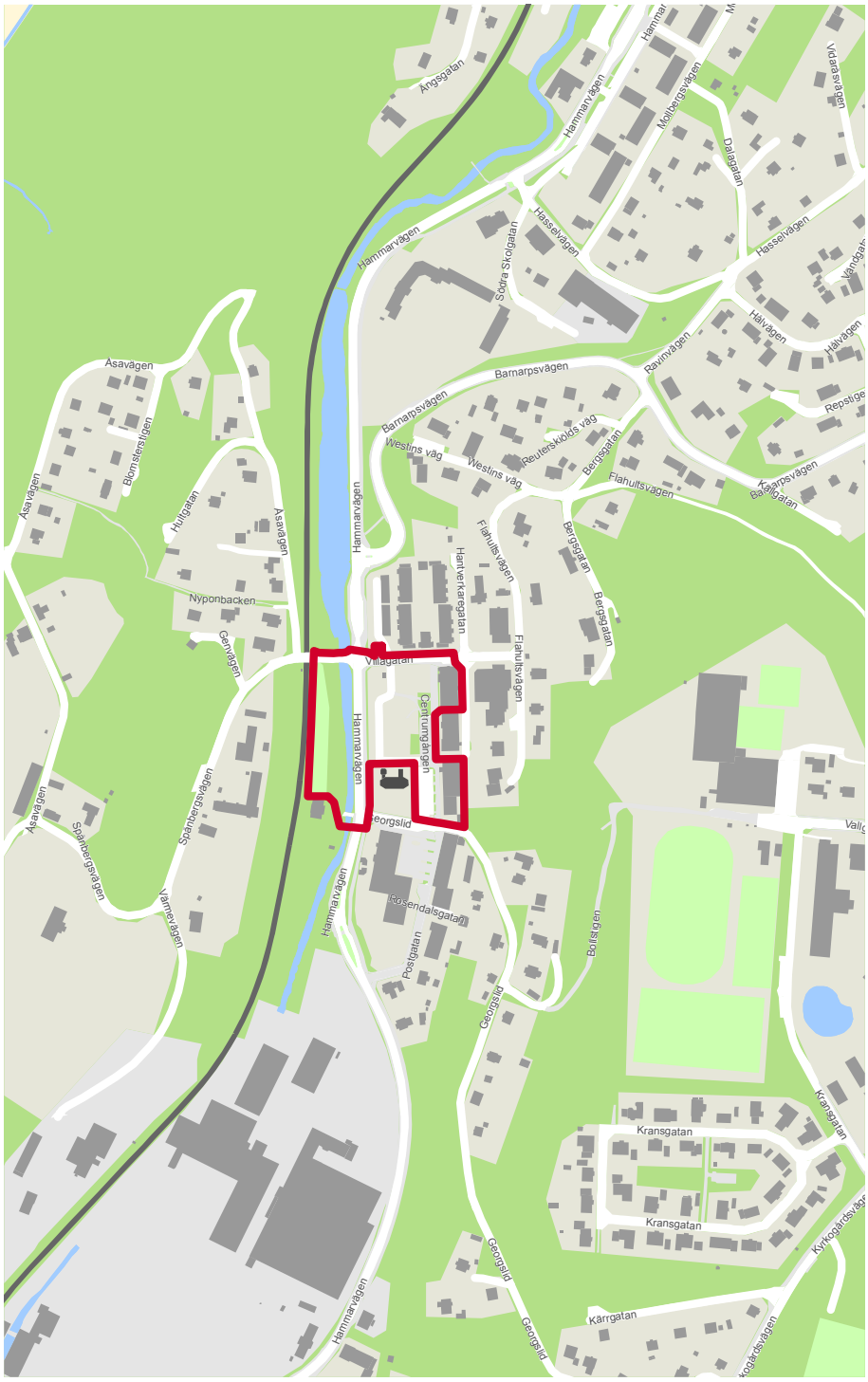
Genomförande av detaljplanen – Beskrivning av ekonomiska frågor, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan.

Bakgrund, syfte och huvuddrag

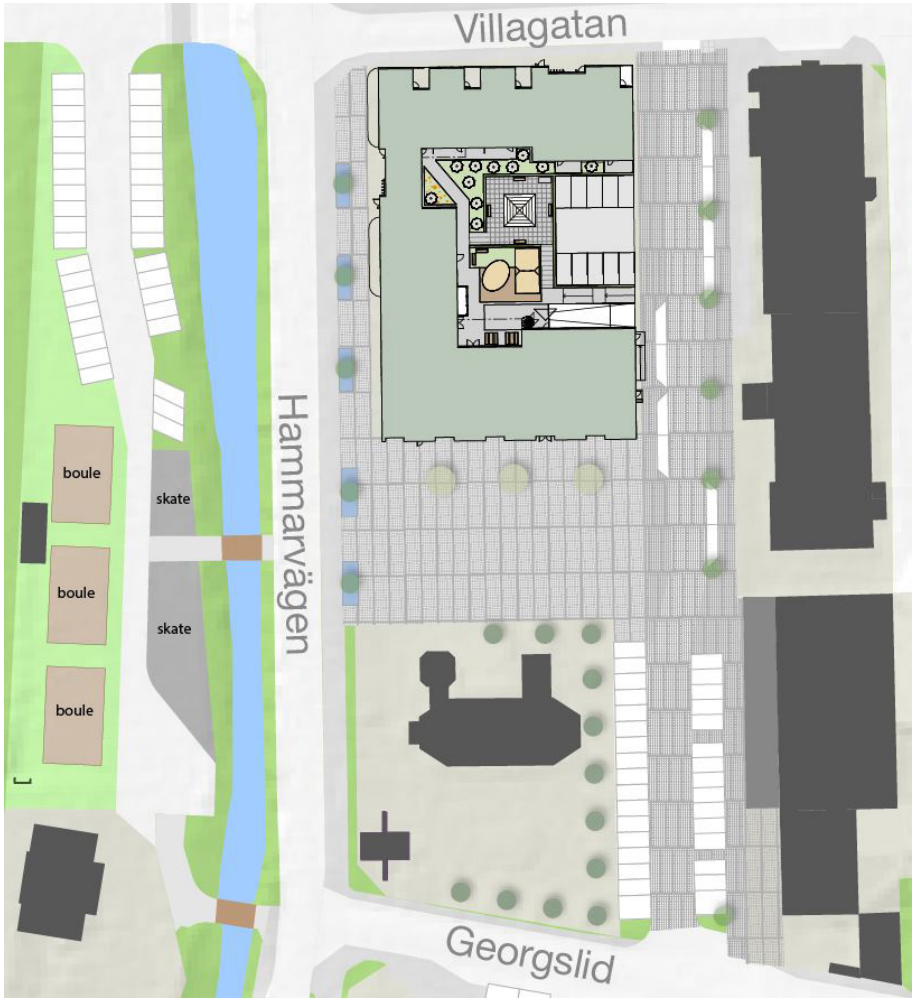
Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett nytt centrum- och bostadskvarter samt en ny entré till Coop i Norrahammars centrum. I planen ingår även omgivande allmänna ytor där det skapas en gata mellan Georgslid och Villagatan samt en torgyta mellan det nya kvarteret och Norrahammars kyrka. Den befintliga parkeringen som försvinner kommer delvis ersättas med allmän parkering väster om Tabergsån, där även boulebanor och skateboardpark ska bevaras.

Översikt





Planförslag



Situationsplan med förslag till utformning av torg.

Allmänna platser

Torg

Mellan kyrkan och det nya bostadskvarteret skapas ett torg på ca 30x45 meter, för att skapa ett respektavstånd till den relativt låga kyrkan. Till skillnad från torget vid vårdcentralen söder om kyrkan blir utformningen enklare med en större öppen yta där torget skulle kunna användas vid arrangemang som t.ex. Hammardagen. Torgytan ansluter direkt till bottenvåningen i det nya kvarteret vilket skapar mycket goda förutsättningar för publik verksamhet att kunna integreras med torget. Fasaden mot torget har dessutom söderläge.

Park

Väster om Hammarvägen och Tabergsån skapas ett parkområde med befintliga boulebanor och skateboardpark. Eftersom området väster om ån även ska inrymma nya parkeringsplatser kommer läget för skateboardrampen att flyttas och inrymmas inom det andra parkområdet (se bild ovan).

Natur

Slänten närmast ån planläggs som natur, i syfte att bevara dessa miljöer.

Vattenområde

Tabergsån

Tabergsån planläggs som vattenområde. Vid Hammarvägen möjliggörs en framtida brobyggnad över Tabergsån för att skapa en bättre förbindelse för gång och cykeltrafik mellan aktivitetsytorna och parkering väster om Tabergsån till centrum, öster om Tabergsån.

Bebyggelse

Bostäder och centrumverksamheter på Norrahammar 28:1

Förslaget möjliggör att bebygga kvarteret i en u-form i tre våningar med gården öppen mot öster och centrumgången. Kvarteret är i huvudsak avsett för bostäder men i byggnadskroppen mot torget ska centrumverksamhet finnas, exempelvis familjecentral, kontor och bibliotek. Om hela byggrätten utnyttjas, skulle det innebära ca 750 m^2 verksamheter och ca 25-30 bostäder. En förutsättning för att kunna utnyttja hela byggrätten är att huvuddelen av kvarterets parkering ordnas under mark.

Det nya kvarteret har fångat upp byggnadshöjd, takvinkel och material från omgivande byggnader på Norrhammar 44:5 (Coop) och Norrahammar 28:110. Det innebär att byggnadens nockhöjd får vara maximalt 16,5 meter hög och med sadeltak på 25-30° (3 våningar + vind). Anpassning kan ske till omgivande bebyggelse med tegelfasader i rött eller gult tegel. Entréer till trapphus ska vara vända mot gatan och utmed Hammarvägen och Villagatan finns ca 2 meter förgårdsmark för att kunna hantera entréer, cykelparkeringar och mindre planteringslådor. I och med att parkering bör ske under mark skapas förutsättningar för att lyfta bostadsbjälklag på bottenvåningen ca 1 meter över mark för att undvika insyn.



Fasad mot söder



Fasad mot öster



Fasad mot väster



Fasad mot norr



Gatuvy från Villagatan

Bostäder på Norrahammar 44:7

På Norrahammar 44:7 görs inga förändringar mot dagens detaljplan förutom att fastighetsgränsen flyttas ca 3 meter västerut för att ansluta till den nya centrumgången och det skapas även en byggrätt för uteplats/balkong mot centrumgången.

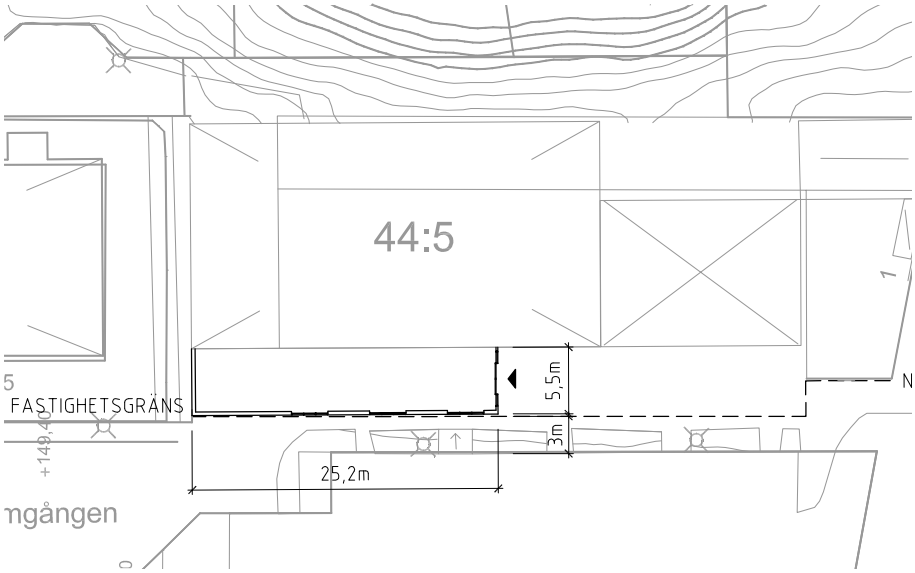


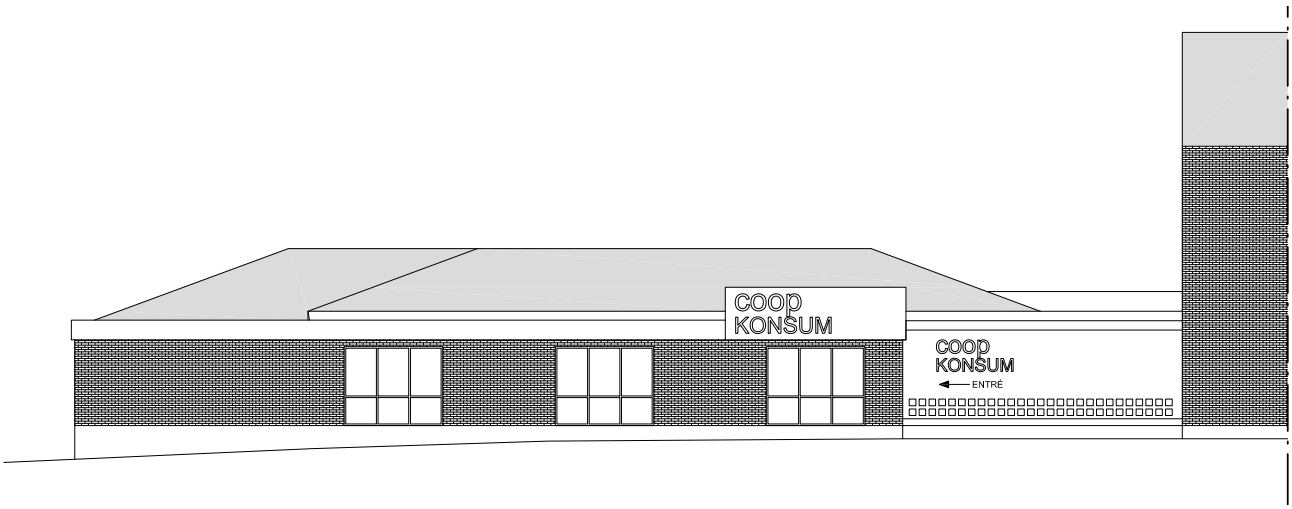
Centrumverksamhet och bostäder på Norrhammar 44:5 (Coop)

Fastigheten Norrhammar 44:5 utökas med ca 2,5 meter mot centrumgången för att möjliggöra en ny något större entré till Coop. Ovanför Coops befintliga 1-våningsbyggnad finns idag en outnyttjad byggrätt på totalt tre våningar som fortsatt kommer att finnas kvar. Användning ändras från handel till centrum för att vara mer flexibel, som tidigare tillåter planförslaget även bostäder.

På den befintliga bostadsdelen har de kulturhistoriska värdena säkerställts med varsamhetsbestämmelser.

Situationsplan för ny entré till Konsum





Fasad för ny entré till Konsum

Trafik

Centrumgången

Centrumgången omformas till en genomgående gata från Georgslid i söder till Villagatan i norr. I den södra delen, vid Coop, finns befintlig parkering kvar på båda sidor om gatan för att sedan utformas till en gångfartsgata norrut utmed torget fram till Villagatan.

Gångpassagen mellan den befintlig parkeringen och Coop omformas då entrén till Coop flyttas, vilket gör att befintliga höjdskillnader på passagen kan tas bort och förbättra tillgängligheten.

Förutom de befintliga parkeringsplatserna vid Coop anordnas ca 6 nya utmed gatans norra del.

Hammarvägen

Hammarvägen har kvar befintlig utformning men utrymme finns för att i framtiden bättre kunna integrera delen mellan Georgslid och Villagatan med det nya torget, kyrkan och centrum. Särskilt i korsningen Hammarvägen/ Spånbergsvägen/Villagatan kan det bli aktuellt att se över utformningen där planförslaget möjliggör en framtida breddning av bron över Tabergsån för att skapa en trottoar även på södra sidan.

Hammarvägen



Villagatan

Villagatan har kvar befintlig utformning med trottoar på bägge sidor av gatan. Det nya kvarteret på Norrahammar 28:1 ansluter på den södra sidan med en smal remsa förgårdsmark för att kunna hantera entréer, cykelparkering, bänkar och mindre planteringar.



Villagatan med ungefärligt läge för den nya byggnaden markerad med vitstreckad linje

Gång

Området får förbättrade gångytor med trottoarer utmed centrumgångens nya koppling till Villagatan. Samtliga kvarter inom planområdet får därmed entréer till antingen trottoar eller torgyta.

I samband med ny entré till Konsum förbättras tillgängligheten på de allmänna gångytorna då befintliga höjdskillnader tas upp på bättre sätt och dagens parkeringsytor ersätts med torg samtidigt som en gångfartsgata skapas mellan kyrkan och församlingshemmet.

Cykel

Planförslaget innebär inga nya cykelbanor. Befintlig cykelbana utmed Hammarvägen ligger kvar och med cykelparkering i anslutning till det nya torget får den en bättre koppling till centrum. Även centrumgångens utformning som gångfartsgata förbättrar förutsättningarna för cykling i blandtrafik.

Parkering

Enligt planförslaget samordnas och flyttas de 17 parkeringsplatserna för Norrahammar 44:7 till Norrhammar 40:3 norr om Villagatan. Båda fastigheterna ägs av Junehem. De 32 parkeringsplatserna utanför Coop ligger kvar som idag och ca 6 ytterligare platser skapas utmed centrumgången. Alla ca 40-45 parkeringsplatser öster om Hammarvägen och Tabergsån blir tidsbegränsade till 2 timmar med syfte att i första hand vara besöksparkering till butiker och service vid centrum.

Väster om Hammarvägen och Tabergsån skapas ca 30-40 nya parkeringsplatser utan tidsbegränsning för främst pendlings- och arbetsparkering och kan även ta hand om tillfälliga besökstoppar. Gångavståndet från parkeringsplatserna väster om Tabergsån till kyrkan är ca 150 meter.

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljön rekommenderas att ha en utformning som bidrar till att gällander normer för tillgänglighet uppfylls. För vägledning se ”Bättre för alla - Basutformning för bostäder i nyproduktion” (Jönköpings kommun, 2011).

Teknisk försörjning

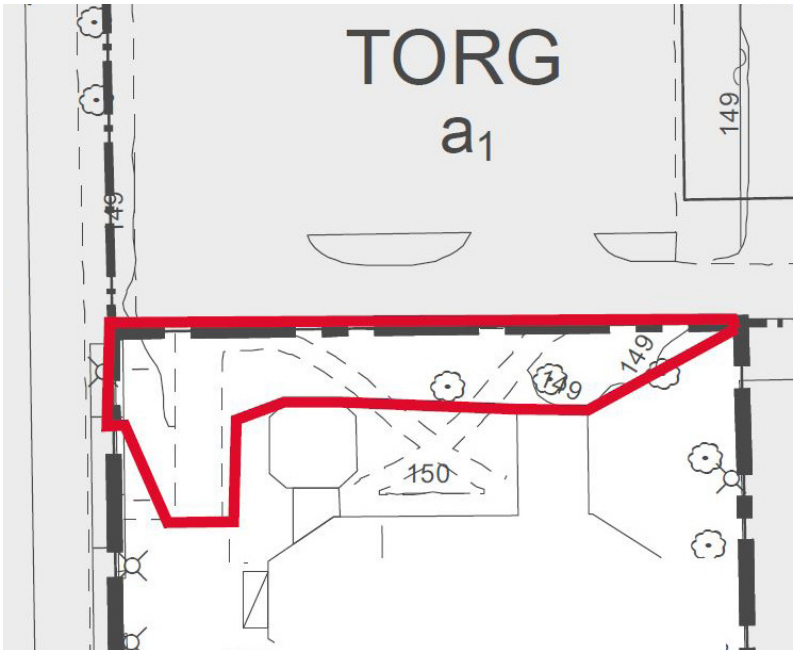
VA

Den nya fastigheten ansluts till befintligt VA-nät i Villagatan.

Dagvatten

Dagvatten på kvartersmark kommer att ledas till befintligt ledningssystem.

Dagvatten från allmän plats tas delvis omhand via befintligt dagvattensystem i Centrumgången och Villagatan. Torgytan och delar av centrumgångens dagvatten leds till dess södra sida och rinner ner till en infiltrationsanläggning utmed torgets västra sida. Denna dagvattenlösningen förutsätter att det finns möjlighet till att göra ingrepp på kyrkans mark. Marken behöver justeras vid den norra sidan av kyrkans fastighet (se bild nedan), för att hamna på samma marknivå som torget. Norrahammars kyrka har ett lagskydd enligt Kulturmiljölagen, och församlingen behöver ansöka om ändring enligt denna lag hos Länsstyrelsen. De träden (pelarekarna) som står på kyrkans norra sida är även biotopsskyddade och kommer eventuellt behöva avverkas i samband med markarbete. För detta krävs en ansökan om biotopskyddsdispens hos Länsstyrelsen.



Ingreppsområde för anpassning av marknivå markerat i rött.

Blir det inte möjligt att göra intrång på kyrkans fastighet och marknivån ligger på samma nivå som idag, behöver torget utformas på ett sätt som transporterar vattnet till infiltrationsanläggningen utmed torgets västra sida utan att göra intrång på kyrkans mark, till exempel genom nivåanpassning, stödmurar, brunnar eller rännor.

Uppvärmning

Den nya fastigheten ansluts till befintlig fjärrvärmeledning i Centrumgången.

El

Den befintliga transformatorstationen flyttas norr om Villagatan där en ny fastighet bildas inom Norrhammar 40:3.

Avfall

Avfallshantering ska ske inom fastigheterna. Gemensamma utrymmen och anordningar för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassade samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. Avfallshanteringen ska inte placeras nära där folk vistas, såsom på torget eller i närheten av parkeringar, då bilar eller andra hinder inte får vara i vägen. I övrigt hänvisas information till kommunens hemsida och dokumentet *Handbok för avfallsutrymmen* med råd och anvisningar.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Räddningstjänsten insatstid till området är under 10 minuter.

Skydd mot spridning

Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt BBR 5:7 skall beaktas mot bakgrund av insatstiden.

Tillgänglighet

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

Brandvatten

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

Plankarta och planbestämmelser



Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata

Bestämmelsen anger gata som markanvändning för de allmänna gatorna inom planområdet. Syftet med planbestämmelsen kommunal gata är att den skall serva allmänhetens behov av infrastruktur. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 p PBL

TORG

Torg

Bestämmelsen anger torg som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att skapa ett allmänt tillgängligt torg i Norrahammar centrum i samband med exploatering av bostäder. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 p PBL

PARK

Park

Bestämmelsen anger park som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att bevara boulebanorna och möjliggöra flytt av befintligt skateboardpark. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 p PBL

NATUR

Natur

Bestämmelsen anger natur som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att bibehålla befintliga naturliga miljöer närmast Tabergsån, vilket inkluderar de skyddsvärda träden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 p PBL

Kvartersmark

BC

Bostäder, Centrum

Bestämmelsen anger byggnation av bostäder eller centrum. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av bostäder och centrumverksamhet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL

E

Transformatorstation

Bestämmelsen anger angiven plats för tranformatorstation. Syftet med bestämmelser är för att flytta befintlig transformationstation till ny plats för att möjliggöra byggnationen av bostäder. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL

Vattenområden

W_1

Öppet vatten

Bestämmelsen anger öppet vatten. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL

W_2

Öppet vatten som får överbyggas med bro

Bestämmelsen anger öppet vatten där det är möjligt att överbygga med en bro. Syftet med bestämmelsen är för att kunna bibehålla befintliga broar samt möjliggöra för en ny bro som ansluter till torget. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på bebyggelsen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på bebyggelsen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL



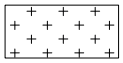
Högsta byggnadshöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på bebyggelsen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL



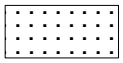
Takvinkeln får vara mellan angivet värde i och angivet värde i grader

Syftet med bestämmelsen är att reglerar högsta möjliga takvinkel på bebyggelsen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL



Endast komplementbyggnad får placeras

Syfte med bestämmelsen är möjliggöra uppförande av komplementbyggnader på utvald yta, så som soprum och cykelgarage m.m. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL



Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att reglera vilken yta som får bebyggas.. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL

Placering

p

Byggnad ska placeras vid fastighetsgräns eller vid gräns för förgårdsmark

Syftet med bestämmelsen är att planerad bebyggelse ska placeras nära allmänna platser och att byggnaden integreras med torget. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL

Utformning

f_1

Entréer ska placeras mot gata eller torg

Syftet med bestämmelsen är att planerad bebyggelse ska ha entréer mot allmäna platser. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL

f_2

Sammanhängande byggnad eller bullerskydd mot Hammarvägen ska finnas

Syftet med besämmelsen är att uppfylla riktvärden för buller och säkerställa människors hälsa genom att skapa goda livsmiljöer. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL

f_3

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

Syftet med besämmelsen är att uppfylla riktvärden för buller och säkerställa människors hälsa genom att skapa goda livsmiljöer.. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL

f_4

Balkonger ska vara inglasade till 66%

Syftet med besämmelsen är att uppfylla riktvärden för buller och säkerställa människors hälsa genom att skapa goda livsmiljöer.. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL

f_5

Balkonger ska vara inglasade till 50%

Syftet med besämmelsen är att uppfylla riktvärden för buller och säkerställa människors hälsa genom att skapa goda livsmiljöer. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL

Användning

e_1

Byggnadens våningsplan ovan bottenvåning ska användas för bostäder

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bostäder byggs. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 2 p PBL

e_2

Byggnadens bottenvåning mot torg söderut ska användas för centrumverksamhet

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att centrumverksamheter lokaliseras i bottenvåning mot torget söderut. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 2 p PBL

b

Utförande

Marken får byggas under med garage

Syftet med bestämmelsen är att tillåta att marken får byggas under med parkeringsgarage. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL

k

Varsamhet

Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller fasadtegel, fasadmosaik och balkonger ska bibehållas

Syftet med bestämmelse är att säkerställa att kulturhistoriska värden bibehålls. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 2 p PBL

Utfart

Utfartsförbud

Syftet med bestämmelsen är att begränsa utfartsmöjligheter på utpekade platser. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 9 § PBL

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.
Planen genomförandetid. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL

Strandskydd

a_1

Strandskydd är upphävt inom området. Allmän plats
Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet inom angivet område för att anlägga/omforma park, gata och torg. Se stycke Upphävande av strandskydd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 17 § PBL

a_2

Strandskydd är upphävt inom området. Kvartersmark
Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet inom angivet område för att uppföra bostäder. Se stycke Upphävande av strandskydd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 17 § PBL

a_3

Strandskydd är upphävt inom området. Vattenområde
Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet inom angivet område för att tillåta broöverfarter över Tabergsån. Se stycke Upphävande av strandskydd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 17 § PBL

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

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

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

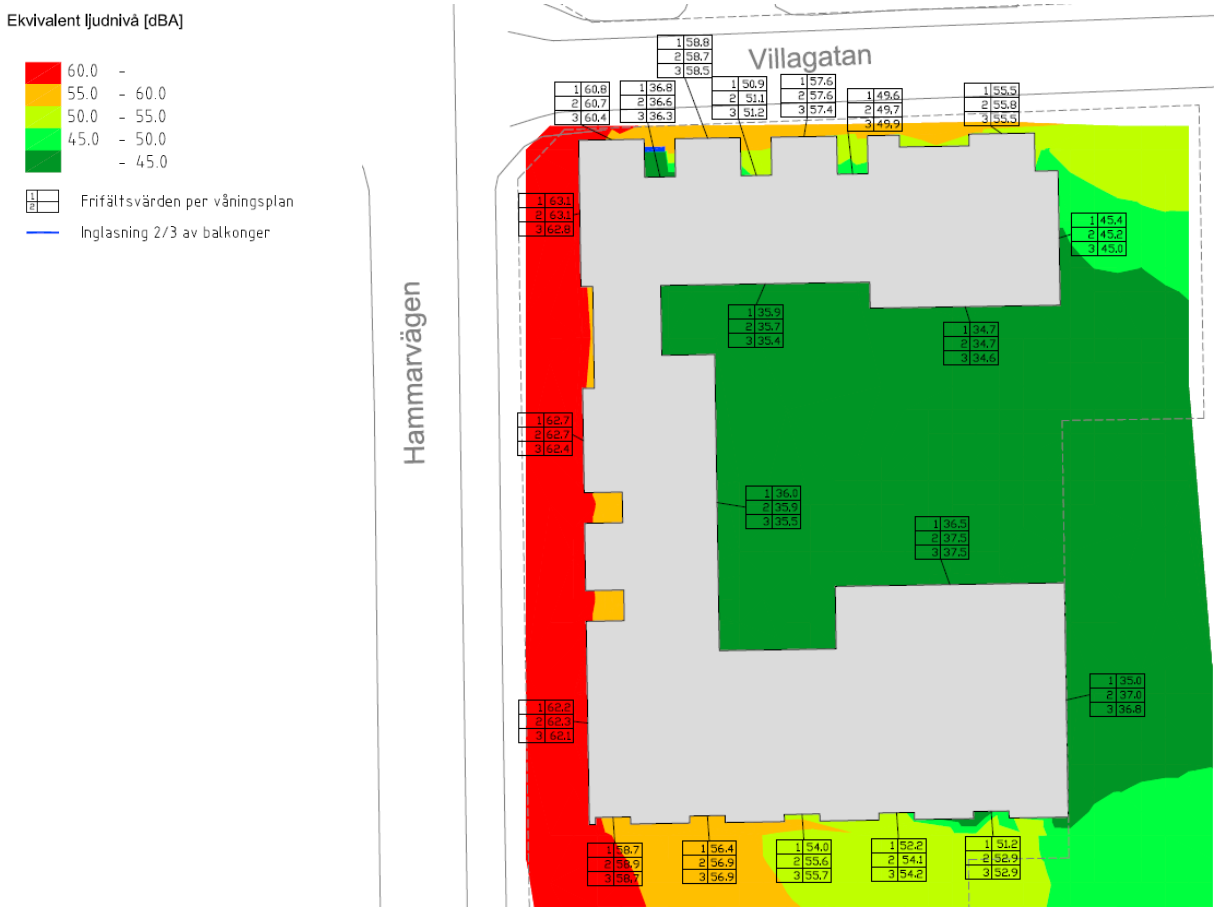
Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Norrahammar 28:1

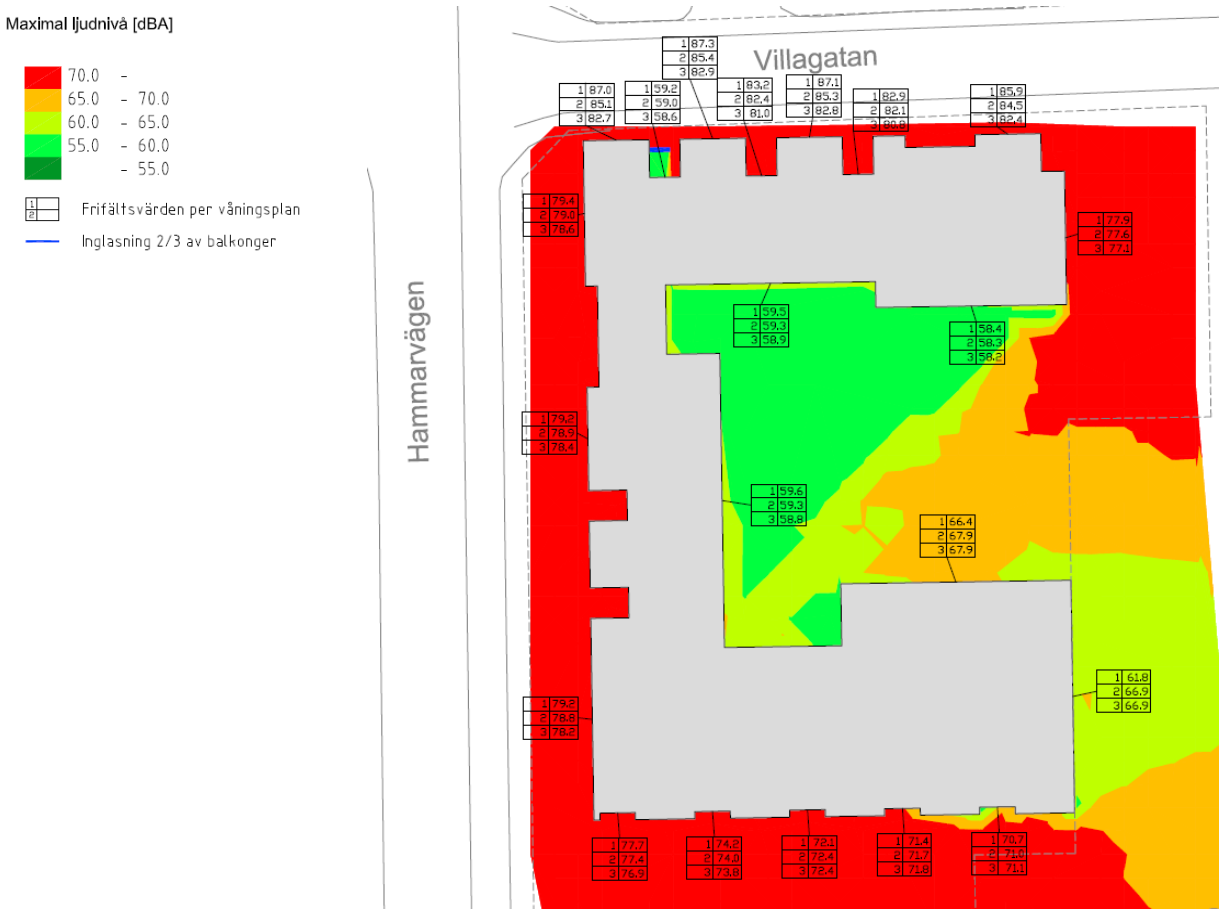
Alternativ och andra ställningstaganden

Av bullerskäl för att skapa bättre ljudmiljö är förslaget nu sammanbyggd bebyggelse till skillnad från samrådsförslaget, då det var 2 olika hus med en passage från Hammarvägen till innergården.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller





De planlösningar som föreslås i nuläget har legat till grund för slutsatserna och om lägenheterna klarar riktvärdena för trafikbuller vid fasad.

De ekvivalenta ljudnivåerna överskrider riktvärdet 60 dBA utmed byggnadens västra fasad som ligger utmed Hammarvägen. Där sträcker sig ljudnivån upp till 63 dBA. I samtliga lägenheter som har fasad mot Hammarvägen krävs att minst hälften av rummen har fasad och fönster mot innegården för att uppfylla kraven på tyst sida. De lägenheter som inte har detta är de lägenheter som är placerade i hörnen mot nordväst och sydväst.

För att uppfylla riktvärdena för lägenheterna i hörnet mot nordväst kan en delvis inglasning av balkongen fungerar som en bullerskärm. Hela balkongen får dock inte glasas in eftersom det då inte längre räknas som utomhus, utan maximalt 2/3.

I byggnadens hörn mot sydväst ligger främst lokaler vilket gör att riktvärdena för bostäder inte behöver uppfyllas. Om lägenheter ska byggas här krävs det att de utförs med hälften av bostadsrummen mot en tyst sida (f_3), alternativt att de är mindre än 35 kvm, då uppfylls riktvärdet på 65 dBA ekvivalent ljudnivå i enlighet med Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Övriga lägenheter uppfyller riktvärdena för ljudnivåer utomhus. Riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå krävs för uteplatser till samtliga bostäderna. I och med att innegården ligger skyddad från buller uppfyller den dessa ljudnivåer och där bör en gemensam uteplats placeras.

De planbestämmelser som har lagts till plankartan för att säkerställa att riktvärdena för trafikbuller inte överskrids är:

f_2 - Sammanhängande byggnad eller bullerskydd mot Hammarvägen ska finnas
f_3 - Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhets ska orienteras mot en ljuddämpad sida
f_4 - Balkonger ska vara inglasade till 66% mot gata eller torg
f_5 - Balkonger ska vara inglasade till 50% mot gata eller torg

Riskanalys

En riskanalys har tagits fram för att utreda eventuella risker med närheten till järnväg och farligt gods. Avståndet mellan spår och planområdets västra gräns är ca 60 meter. Inom detta område, går Hammarvägen och Tabergsån. Mellan ån och spårområde, ett avstånd på ca 40 m, finns idag boulebanor och en skateboardramp. Här planeras även för parkeringsplatser. Spåret ligger något högre än omgivande mark, men i övrigt är det relativt små höjdskillnader inom området.

Bedömningen är utifrån förutsättningar att en exploatering enligt planförslaget kan komma till utan att hänsyn behöver tas till risken för farligt gods på järnväg.

Sannolikheten för en olycka med farligt gods på järnvägen förbi planområdet bedöms, med de uppgifter som föreligger, som mycket liten. Avståndet mellan spår och ny bebyggelse är tillräckligt stort för att inte en eventuellt urspårad järnvägsvagn ska riskera att hamna inom eller i närheten av ny bebyggelse.

Eftersom parkmarken med aktivitetsytor ligger i anslutning till järnvägsområdet bör högre stängsel anordnas för att minska risken för spårspring. Utformningen av stängsel tas fram i samråd med Trafikverket om det skulle bli aktuellt, och bedöms vara samhällsekonomiskt rimligt. Åtgärder har dock gjorts, i och med placeringen av skateboardparken, har flyttas mer österut (se bild s. 5). Detta för att platsen ska bli mer skyddad och minska spårspring, då det är framförallt barn och ungdomar som använder sig av denna.

Kulturmiljö

Det nya kvarterets mått och placering har tillsammans med torget anpassats för att skapa ett tillräckligt avstånd till Norrahammars kyrka för att den även i fortsättningen ska kunna stå relativt fritt mot omgivande bebyggelse och vara väl synlig från Hammarvägen.

Kvarteret fångar upp byggnadshöjd, takvinkel och material från omgivande byggnader på Norrahammar 44:5 (Konsum) och Norrahammar 28:110. Det innebär att byggnadens nockhöjd får vara maximalt 16,5 meter hög och med sadeltak på 25-30° (3 våningar + vind). Anpassning kan ske till omgivningen med tegelfasader i rött eller gult tegel.

Bostadsdelen på Norrahammar 44:5 (Coop) får varsamhetsbestämmelse för att tydliggöra de kulturhistoriska värdena. Byggnaden ska vid förändringar behandlas varsamt så att dess karaktärsdrag bevaras. Särskilt viktiga är fasadteglet och mönstermurningen, balkongernas utformning med en lägre plåtfront kombinerad med överliggare samt entrépartiet med mosaik. Vid ändringar bör sambandet mellan den låga och den höga byggnadskroppen beaktas.



Byggnad med kulturhistoriska värden

Parkering

Enligt planförslaget samordnas och flyttas de 17 parkeringsplatserna för Norrahammar 44:7 till Norrahammar 40:3 norr om Villagatan. Båda fastigheterna ägs av Junehem. De 32 parkeringsplatserna utanför Konsum ligger kvar som idag och ca 10 ytterligare platser skapas utmed centrumgången. Alla ca 40-45 parkeringsplatser öster om Hammarvägen och Tabergsån blir tidsbegränsade till 2 timmar med syfte att i första hand vara besöksparkering till butiker och service vid centrum.

Väster om Hammarvägen och Tabergsån skapas ca 30-40 nya parkeringsplatser utan tidsbegränsning för främst pendlings- och arbetsparkering och kan även ta hand om tillfälliga besökstoppar. Gångavståndet från parkeringsplatserna väster om Tabergsån till kyrkan är ca 150 meter.

Inom planområdet finns idag totalt 91 st allmänna parkeringsplatser öster om Hammarvägen och Tabergsån. Dessutom finns ytterligare 17 st som har skapats för att tillgodose behovet för bostäder och verksamheter på fastigheten Norrahammar 44:7 men som inte särskilt anvisade.

Beläggningsgraden på befintliga parkeringsplatser (de 17 p-platserna för Norrahammar 44:7 borträknat) har kontrollerats vid ett tiotal tillfällen, vid olika tidpunkter och veckodagar. I snitt var beläggningsgraden 41 % med variation mellan 28% och 51%. Inte vid något tillfälle var antalet parkerad bilar större än antalet platser i planförslaget och då är de flesta av dagens p-platser inte tidsbegränsade.

Omgivningspåverkan

Nya bostäder på angiven plats i Norrahammar bidrar till mer liv i centrum och har en positiv effekt för den service som finns i närheten. Stor del av parkeringen kommer att omorganiseras till västra sidan av Tabergsån, vilket gör att avståndet från parkering till målpunkt blir något längre.

FN:s Barnkonvention

Ett genomförande av planförslaget innebär att de barn som kommer att bo i det tilltänkta bostadskvarteren, samt de barn som bor eller vistas i närheten av området, kommer att påverkas. De planerade bostäderna är placerade på delar av en tidigare parkeringsplats samt grönyta. Att grönytan vid parkeringen försvinner kan medföra att barns tillgång till gröna miljöer försämras. Däremot är det positivt ur ett barnperspektiv att tidigare ytor som var tillägnade bilen upphör och att lekmöjligheter i anslutning till bilar försvinner, vilket medför att barn inte behöver vistas i närheten av trafiken. Den tillämnade bostadsbyggelsen har en u-form med halvslutna bostadskvarteren, vänd från Hammarsvägen och kvartersöppning mot Centrumgången. Det innebär att bostadsgården kommer ha sin öppning mot den mer hastigshetsreducerande Centrumgången, vilket är önskvärt ur ett barnperspektiv. De nyskapade bostäderna är placerade ca 150 meter ifrån parkområdet väster om Tabergån med tillhörande skateboardpark samt boulebanor. Detta är positivt ur ett barnperspektiv att lekmöjligheter finns på behörigt gångavstånd från bostäder. Förslaget innebär ett ökat transportbehov inom området jämfört med tidigare, vilket kan innebära att närliggande vägar belastas mer än förut. En följd av detta kan vara att barns rörelsefrihet begränsas. Samtidigt så bidrar torgets tillkomst och centrumgångens omvandling till gångfartsgata att barns rörlighet förbättras i området jämfört med idag.

Mål för hållbar utveckling

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

Begränsad klimatpåverkan

”Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras. Sverige har tillsammans med andra länder ett ansvar för att det globala målet kan uppnås.”

Området för detaljplanen är lokaliserat inom kort gångavstånd till bra gång- och cykelvägar samt till offentlig och kommersiell service. Kollektivtrafik finns inom 150 meter.

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.”

Inom planområdet finns Tabergsån som i översiktsplanen är utpekade som regionalt värdefull ur naturmiljösynpunkt och är även utpekad som nationellt särskilt värdefull med avseende på fiske. Planförslaget bedöms inte påverka kvaliteterna kring Tabergån negativt. Dagvattenhanteringen skapa möjligheter för fördröjning och infiltration av dagvatten, vilket minskar utsläppen till recipienten. Recipienten består av dagvattenbrunnar som fångar upp vattnet innan det avleds via ledningar, vilket innebär att dagvattnet kommer att tas om hand innan det når Tabergsån. I området stärks även förutsättningarna för friluftsliv i och med att den östra sidan av Tabergsån blir mer tillgänglig.

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.”

Inom planområdet är marken redan ianspråktagen. En förtätning av bostadsutbyggnaden förstärker underlaget för offentlig och kommersiell service i Norrahammar centrum. En samlad bebyggelse bidrar till god hushållning av mark där natur och kulturvärden utanför tätbebyggt område kan bevaras.

Upphävande av strandskydd

Tabergsån rinner igenom planområdet, vilket gör att planområdet ligger inom strandskyddat område. 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

Strandskyddet ligger kvar inom område som planläggs som W_1 - Öppet vatten och natur-områdena som gränsar till Tabergsån. Inom resterande delar av planområdet upphävs strandsskyddet.

Strandskyddets syfte

Syftet med strandskyddet är dels att ur ett långsiktigt perspektiv trygga allmänhetens tillgång till strandområden, och dels att skydda goda livsvillkor för det djur- och växtliv som finns både på land och i vattnet. För att kunna avgöra om upphävandet är lämpligt måste en beskrivning av planområdets värden, utifrån strandskyddets syften, göras.

Befintliga naturvärden och planens konsekvenser

Befintliga naturvärden

I översiktsplanen är Tabergsån utpekad som regionalt värdefull ur naturmiljösynpunkt och är även utpekad som nationellt särskilt värdefull med avseende på fiske. På den östra sidan av Tabergsån består planområdet av en utsträckt parkeringsplats, en större gräsbevuxen plan, träd och buskage. Den västra sidan består av ett trädbevuxet grönområde närmast ån och i övrigt hårdgjorda ytor där tre boulebanor och en skateramp finns placerade.

Planens konsekvenser

Naturvärden så som djur- och växtlivets livsvillkor bedöms inte påverkas på ett negativt eller oacceptabelt sätt av aktuell plan, då området som berörs av upphävande av strandskydd till största del redan är ianspråkstaget och saknar betydande naturvärden för strandskyddets syfte. I planförslaget bevaras naturmark i direkt anslutning till Tabergsån, vilket gör att naturen kring ån inte förändras. Inom detta område finns skyddsvärda träd, som således inte påverkas negativt av planförslaget. I och med att mark planläggs som park på den västra sidan ökar även möjligheten att öka naturvärdena i närområdet kring ån.

Allmänhetens tillgänglighet och planens konsekvenser

Allmänhetens tillgänglighet

Sedan 1960-talet har området väster om Tabergsån varit planerat som område för järnvägsändamål. Marken på den västra sidan inom planområdet har varit

obebyggt, men tillhört järnvägen och dess station. Idag är området till största delen hårdgjort och används för rekreativa syften så som boulespel men även som infart för bostäder i den gamla järnvägsstationen. Med anledning av detta kan det hävdas att området är ianspråkstaget sedan tidigare.

Sedan 1980 har marken som föreslås för bostäder varit planerad för parkeringsplatser, centrumbebyggelse och kommunikationsyta för gång- och cykeltrafik. Med anledning av detta samt att Hammarvägen sedan länge har delat av ån från bebyggelse och utgjort en barriär kan det hävdas att området är ianspråkstaget sedan tidigare.

Planens konsekvenser

Tillgängligheten till ån bedöms förbättras i och med planen, då naturområdet säkerställer allmänhetens tillgång till ån, speciellt på den västra sidan. Detta då marken planläggs som allmän platsmark, i förhållande till kvartersmark för järnvägsändamål. Den del som föreslås bebyggas med bostäder är separerad från ån av Hammarvägen och saknar därför betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. Med anledning av detta hindras inte allmänhetens tillgång till ån på den östra sidan i större utsträckning än idag.

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 punkterna 1, 2 och 5 som åberopas.

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

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området

Motiv för upphävande av strandskydd

7 kap 18 c § pkt 1

Detaljplanen berör redan ianspråktagen kvartersmark och är med dess centrala läge väl avskilt från området närmast strandlinjen av Hammarvägen. De naturvärden som finns inom planområdet, de skyddsvärda träden utmed Tabergsån, säkras genom att marken planläggs som NATUR. Allmänhetens tillgång till ån säkras genom att marken öster om ån planläggs som allmän platsmark. Med anledning av detta gör kommunen bedömningen att aktuell detaljplan inte kommer att försämra varken allmänhetens tillgänglighet till platsen eller dess naturvärden, utan om möjligt förbättra dessa aspekter.

7 kap 18 c § pkt 2

Från den östra sidan är de föreslagna ytorna för bostäder och torg väl avgränsade mot Tabergsån av Hammarvägen. Hammarvägens vägbredd är cirka 7 meter med en cykelbana på den östra sidan som är lite drygt 3 meter bred. Hammarvägens trafikmängd, som även finns presenterade i bullerutredningen, uppgår till 6630 fordon/årsdygn. Kommunen gör därför bedömningen att föreslagna åtgärder i planförslaget inte kommer att påverka strandskyddets syften negativt.

7 kap 18 c § pkt 5

I och med planförslaget skapas en torgyta på fastigheten Norrahammar 28:1 mellan planerad bebyggelse och Norrahammars kyrka. Platsen idag består av parkeringsplatser. För att skapa en bra koppling mellan den västra och östra sidan av Tabergsån behövs en broöverfart. Detta för att skapa en bra och direkt koppling mellan parkeringsplatserna, bouleplanerna och skateboardramperna på den västra sidan och de nya bostäderna, torgytan och diverse verksamheter på den östra sidan som Norrahammars kyrka. Genom att skapa en till övergång på Hammarvägen bidrar det till lägre hastigheter utmed planerat torg och minskar risken för olyckor och barn får en tryggare miljö.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Bebyggelse

Planområdet finns inte särskilt utpekad för bebyggelse i översiktsplanen men motsvarar en omvandling av redan ianspråktagen mark.

Kulturmiljö

En större del av planområdet omfattas av Tabergsdalens särskilt värdefulla kulturmiljöområde. Enligt översiktsplanen ska nya byggnader och anläggningar endast tillåtas om de kan komplettera befintlig bebyggelse och kulturmiljö på ett välanpassat sätt. Byggnader och anläggningar ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt för landskapets karaktärsdrag, platsens identitet, bebyggelsestrukturer och kulturvärden på platsen.

Hälsa och Säkerhet

Planområdet ligger inom zonen för farligt gods från Vaggerydsbanan. Hammarvägen är en prioriterad utryckningsväg.

Kommunikationer

Väster om planområdet går goda kollektivtrafikförbindelser med tätortslinjerna 27 och 28 för buss och tåg via Vaggerydsbanan. Planområdet omfattas av flygkontrollzonen för Axamo flygplats, vilket innebär att samråd ska ske med flygplatsen för objekt högre än 20 meter. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte stå i konflikt med flygplatsen, då planförslaget inte medger byggnation över 20 meter.

Riksintressen

Järnväg

Planområdet ligger inom ett större område utpekat som riksintresse för järnväg. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte stå i konflikt med en eventuell framtida järnvägsutbyggnad, eftersom förslaget redan ligger inom bebyggt område.

Totalförsvaret

Den södra halvan av planområdet ligger inom totalförsvarets influensområde för luftrum. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte stå i konflikt med riksintresset, då planförslaget inte medger byggnation över 20 meter.

Naturvårdsprogrammet

Tabergsån har bedömts enligt den fyrgradiga skalan och klassats som klass 2, vilket innebär mycket högt naturvärde.

Kulturhistoria

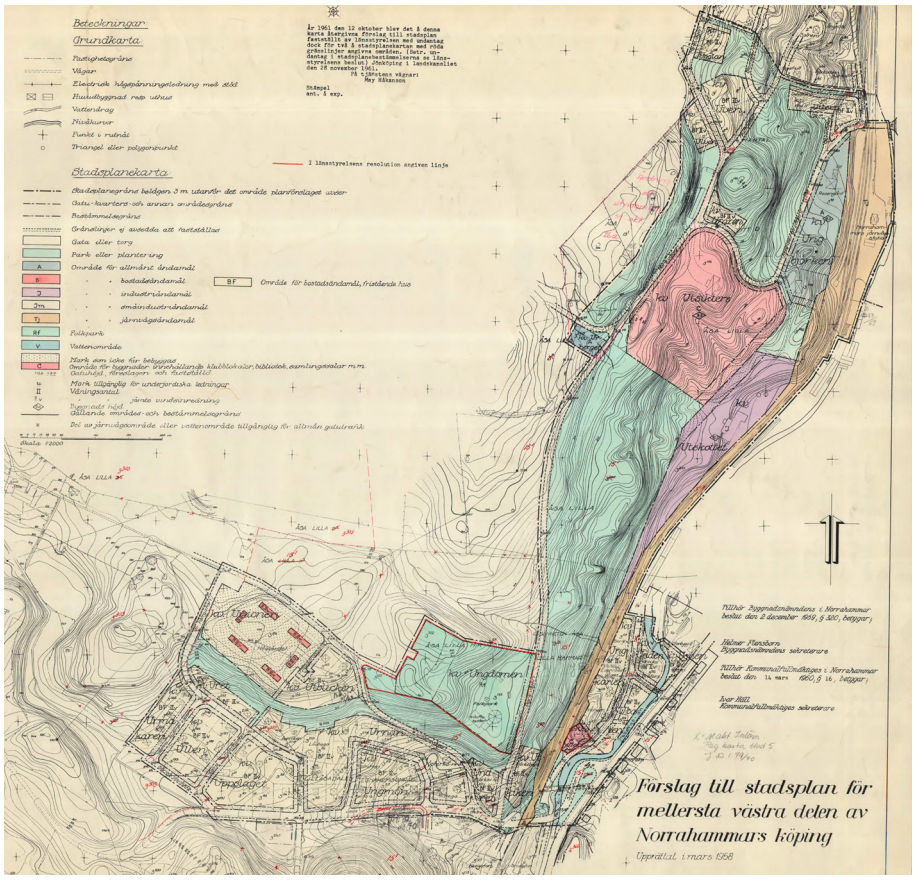
En större del av planområdet omfattas av Tabergsdalens särskilt värdefulla kulturmiljöområde.

Norrahammars kyrka omfattas av Kyrkligt kulturminne och finns omnämnd i den kulturhistoriska utredningen över Jönköpings kommuns landsbygd. Kyrkan är en enskeppig träbyggnad uppförd 1929-30 efter ritningar av arkitekt Göran Pauli. Fasaderna är klädda med svagt gul locklistpanel, byggnaden har en hög takresning med tjärade takspån. Interiört har kyrkan inte förändrats sedan byggnadstiden. Altartavlan är målad av Georg Pauli. Intill kyrkan står den samtida klockstapeln av trä med rödfärgad locklistpanel, tjärade takspån. För kyrkan gäller kulturminneslagen 1988:950, kap. 4.

Norrahammars kyrka och församlingshem är verksam och har en övergripande och central funktion för all verksamhet, även för den som bedrivs i Hovslätt och Sandseryd.

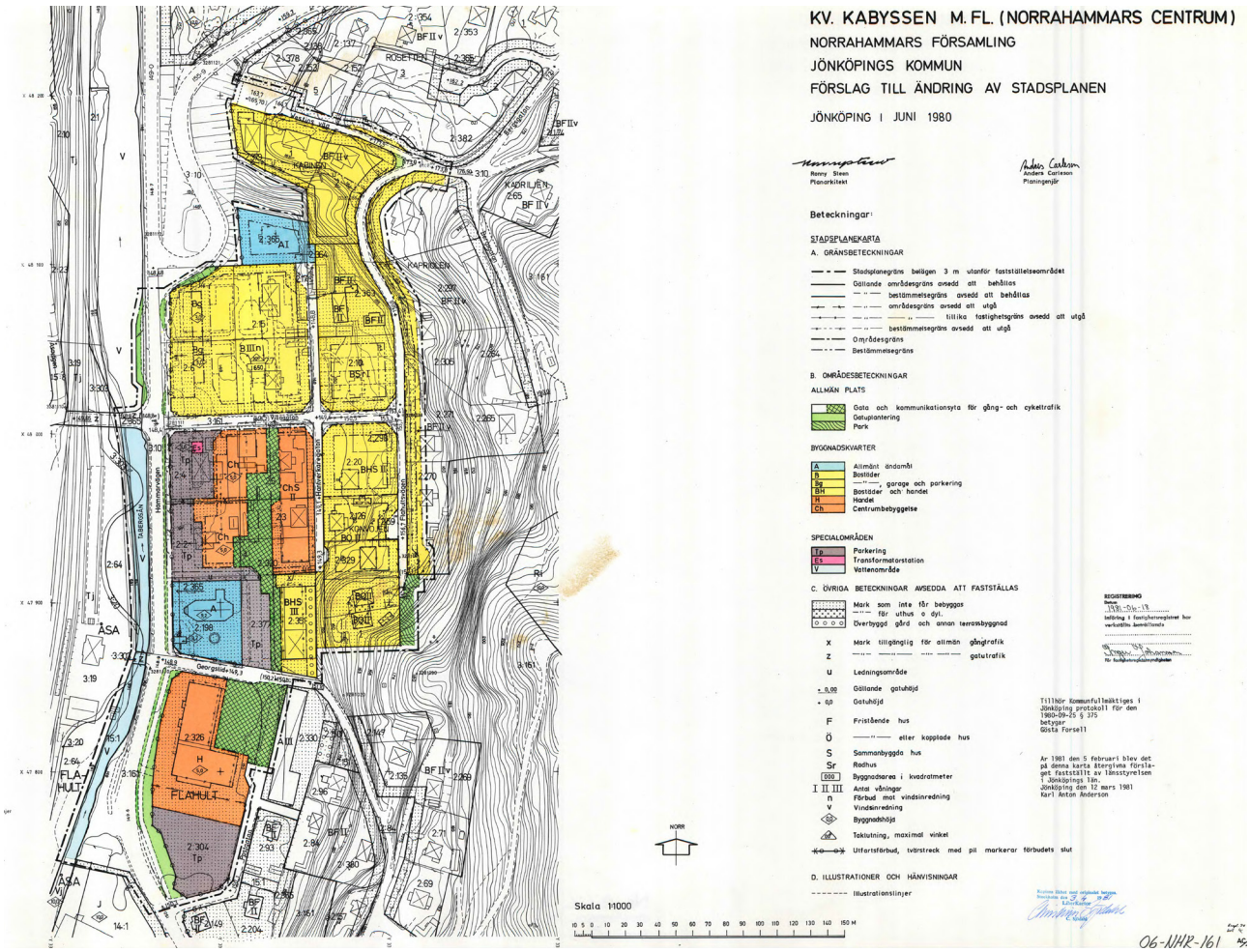
Detaljplaner

Planområdet omfattas i nuläget av två gällande detaljplaner, en för området öster om Tabergsån och en för området väster om ån. Det västra området är planlagt som område för järnvägsändamål.



Det västra området med detaljplan från 1961

Det östra området är planlagt för centrumbebyggelse med maximalt 5 meters byggnadshöjd, parkering närmast Hammarvägen och kommunikationsyta för gång- och cykeltrafik. Inom ytan för parkering finns ett mindre område planlagt för transformatorstation. Tabergsån är planlagd som vattenområde med mark tillgänglig för allmän gatutrafik på bro.



Det östra området med detaljplan från 1981

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Området finns med i den senaste utgåvan av det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet, som utgör Jönköpings kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning, där förväntad byggstart är beräknad till år 2018. Dock kommer beräknad byggstart justeras till 2020 i årets version av KBFP.

Ålborgåtaganden

Jönköpings kommun skrev i oktober 2007 under Ålborgåtagandena, och tar därigenom ett helhetsgrepp kring arbetet med hållbar utveckling.

Exploateringen på Norrahammar 28:1 överrensstämmer med flera punkter i åtagandena eftersom bebyggelsen planeras på redan ianspråktagen mark. Områdets centrala läge med närhet till service och kommunikationer uppmanar till hållbara resval och minskar behovet av privata fordon.

Bebyggelse

Bebyggelse

På den östra sidan om Tabergsån ligger en två våningar hög bostadsbyggnad i gul puts med valmat sadeltak, en våning hög byggnad där Coop har sina lokaler samt en tre våningar hög bostadsbyggnad i tegel med sadeltak.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Inom planområdet finns ett antal skyddsvärda träd längs med Tabergsån på den västra sidan. Dessutom finns där tre boulebanor med vindskydd och en skateramp. På den östra sidan finns idag en större gräsmatta och utspridda träd och buskage.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning, daterad 2017-01-25, har gjorts av BGK AB på den nuvarande gräsmattan som föreslås för bostadsbyggnation enligt planförslaget. Jorden över större delen av det undersökta området består av fyllningar av sand, grus och sten. Det förekommer även tegelrester, asfaltbitar och partier med inblandning av mulljord. Den naturligt lagrade jorden under fyllningen består av isälvssediment i form av sand, ofta i grovleken mellan- till finsand, men även grusig sand förekommer.

Fastheten i fyllningen varierade mycket inom området. På vissa ställen förekom skikt som var så hårda att endast slagsondering gick att utföra, andra skikt var så lösa att självsjunkning förekom med 100 kg tyngd eller mindre. Den naturligt lagrade sanden hade en medelhög till hög fastighet. Sondering stoppade vid sten eller avbröts utan något definitivt stopp på 1,8 - 10 meters djup under markytan.

På grund av att fastheten i fyllningen inom det undersökta området skiftade så mycket rekommenderas att otjänliga massor i första ersätts med skiktvis packad fyllning av friktionsmaterial. Grundläggning av byggnader kan därefter utföras på naturligt lagrad sand eller kontrollerad packad fyllning med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta. Vid schaktning ska hänsyn tas till miljöföroreningar, där rapportering sker vid misstanke om föroreningar i massorna.

Dränering runt byggnaderna rekommenderas med dräneringsrör med utlopp till nytt eller befintligt dagvattensystem.

Markföroreningar

En miljöteknisk utredning, daterad 2017-01-26, har gjorts av BGK AB på samma område som för den geotekniska undersökningen. Den miljötekniska utredningen uppvisade nollvärden för föroreningsspridning av PAH:er till grundvatten nedströms. I den nordöstra delen av det undersökta området uppmättes en förhöjd halt av PAH med hög molekylvikt omkring det högre riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Halten för PAH med medelhög molekylvikt var förhöjd, men klarade riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Eftersom PAH-föroreningen inte förekommer i grundvattenprov från fastigheten och planerat byggprojekt byter ut den ytliga jorden, bedöms vidare åtgärder inte vara miljömässigt motiverade utifrån ekonomisk rimlighet. Massor med PAH-förorening i nordost kommer att grävas bort och eventuell kvarvarande utspädd förorening i väster kommer att täckas av hårdgjorda ytor, så som betong och asfalt. Framtida exponeringsvägar för hälsa bedöms vara obefintliga.

Halten tungmetaller i grundvatten klassificeras som låg, med undantag för nickel, vilken påträffades i måttlig halt och hög halt vid första provtagningen. Kontroll av nickel i motsvarande jordprover gav inget tecken på en lokal metallförorening.

BSV AB rekommenderar, efter samråd med miljömyndigheten, att de massor som grävs upp vid grundläggningen för parkeringsgaraget kartläggs och att jordmassor med PAH-halter omkring MKM inte nyttjas för återfyllning inom fastigheten. Dessa bör istället omhändertas i enlighet med anvisningar från erfaren gräventreprenör och godkänd mottagare av svagt förorenade massor. En separat miljökontroll med jordprovtagning under grundplattan bör göras då transformator-stationen rivs; kemisk analys av oljeämnen och PCB.

Radon

Radon är en ädelgas som bildas när det radioaktiva grundämnet radium sönderfaller. Radon är skadligt för människors hälsa och kan endast upptäckas genom radonmätningar. I samband med den geotekniska undersökningen gjordes radonmätningar i tre punkter. Resultatet från undersökningen visade att sandjorden kan klassas som normalradonmark. Radonskyddande byggnadssätt rekommenderas. Detta kan göras genom att lägga slangar under grundplattan, vilka vid behov kan kopplas till en fläktanordning som ventilerar bort radonhaltig luft.

Trafik

Gång

Området består till stora delar av parkeringsytor. Det finns trottoarer längs Villagatan, Georgslid och Hammarvägen med koppling till västra sidan av Tabersgån med övergångsställen vid både norra och södra bron. Gångsystemet som inte går utmed gatorna förbinder Villagatan med Georgslid och bildar ett bilfritt gångstråk.

Cykel

Längs Hammarvägen går en separerad gång- och cykelväg. Cykelvägen ingår i ett större system som går från Taberg, via Norrahammar och Hovslätt in till Jönköping centrum. Samma gångstråk som nämns ovan är även avsett för cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Väster om planområdet går goda kollektivtrafikförbindelser med buss, tätortslinje 27 mot Taberg/Månsarp och Jönköping centrum/Mariebo och tätortslinje 28 mot Hovslätt/Torsvik via Jönköping centrum samt med tåg via Vaggerydsbanan. Från Norrahammar station går tågförbindelse till Jönköping centralstation, Värnamo station och Halmstad Centralstation. Den närmsta busshållplats ligger ca 80 meter ifrån planområdet och tågstationen ligger ca 200 meter gångväg ifrån planområdet.

Bil

Hammarvägen är den största genomfartsvägen i Norrahammar. Längs med denna väg kör ca 5800 fordon per årsmedeldygn, varav 7 % av dessa utgör tung trafik. Till området finns det idag en infart från Villagatan till en parkeringsplats och en infart från Georgslid, via Centrumgången, söder om området.

Parkering

Inom planområdet finns idag totalt 91 st allmänna parkeringsplatser öster om Hammarvägen och Tabergsån. Dessutom finns ytterligare 17 st som har skapats för att tillgodose behovet för bostäder och verksamheter på fastigheten Norrahammar 44:7 men som inte särskilt anvisade.

Beläggningsgraden på befintliga parkeringsplatser (de 17 p-platserna för Norrahammar 44:7 borträknat) har kontrollerats vid ett tiotal tillfällen, vid olika tidpunkter och veckodagar. I snitt var beläggningsgraden 41 % med variation mellan 28% och 51%. Inte vid något tillfälle var antalet parkerad bilar större än antalet platser i planförslaget och då är de flesta av dagens p-platser inte tidsbegränsade.

Det finns i dagsläget ingen cykelparkering på platsen.

Service

Offentlig service

I Norrahammar finns tre grundskolor, Brodalsskolan och Slättenskolan med årskurserna F-5 och Flahultskolan som har årskurserna 6-9. Det finns fyra förskolor samt en öppen förskola i närområdet, där Rosengårds förskola ligger inom 200 meter och är den närmsta. Det finns ingen gymnasieskola i Norrahammar utan den närmsta ligger i Taberg. Söder om Georgslid ligger Norrahammars vårdcentral. Det finns ett äldreboende i direkt anslutning till planområdet.

Bokbussen/bokbilen har en hållplats direkt öster om planområdet.

Kommersiell service

Cirka 100 meter ifrån den planerade byggrätten för bostäder ligger en matvaruhandel. Invid Norrahammars vårdcentral ligger ett apotek.

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:

2017

16 februari	STBN - beslut om samråd
26 april - 21 juni	Samråd

2018/2019

12 december	STBN - beslut om granskning
21 december - 1 februari	Granskning
17 april	STBN - beslut om antagande
maj	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

Fastigheten Norrahammar 28:1 som ska bli kvartersmark för bostadsändamål har markanvisats till Norrahammars Kommunala Bostäder (Junehem). För fullföljande av markanvisningen ska ett marköverlåtelseavtal träffas mellan kommunen och Junehem. Marköverlå¬telseavtalet ska reglera marköverlåtelsen och andra genomförandefrågor.

Planförslaget medger en utökning av fastigheterna Norrahammar 44:5 och 44:7 och för detta behöver avtal om försäljning av mark träffas mellan kommunen och ägarna till dessa fastigheter.

Kommunen behöver även förvärva fastigheten Norrahammar 37:1 som Trafikverket äger väster om ån och som är tänkt att bli allmän parkering enligt planförslaget. För detta behöver avtal om försäljning av mark träffas mellan parterna.

Ett avtal behöver även träffas mellan kommunen (tekniska nämnden) och Jönköpings Energi AB för att reglera frågor som hör ihop med flytt av transformator från Norrahammar 28:1 till det E-område som finns utlagt i detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Kommunen är huvudman för allmänna platser vilket innebär att kommunen (tekniska kontoret) dels har ansvaret för de ombyggnader som planförslaget medför, dels ansvarar för drift och underhåll de allmänna anläggningarna. Detta innebär att kommunen får kostnader för att bygga om torg- och parkeringsytor, ny bro, gator och ledningar i samband byggnationen av de nya bostäderna. Dessa kostnader är beräknade till totalt ca 8 miljoner. Kommunen kommer även att få ökade drift och underhållskostnader på ca 92000 kr/år efter genomförandet av ombyggnaderna som detaljplanen medför. Intäkter fås från markförsäljningar samt anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

Junehem ansvarar för kostnader för kommande byggnation av centrum- och bostadskvarteret med tillhörande anläggningar inom kvartersmark.

Finansiering

Kommunens kostnader och intäkter ska finansieras via den exploateringsbudget som finns för området med objektnummer 4116. Byggaktören ansvarar för kostnader för utredningar som behövs som underlag för detaljplanen samt husbyggnation och samtliga åtgärder inom den blivande bostadsfastigheten (Norrahammar 28:1). Reglering av kostnader och intäkter mellan kommunen och Junehem kommer att ske i kommande marköverlåtelseavtal.

Fastighetsägaren till Coop, fastigheten Norrahammar 44:5, står för ombyggnationen av ny entré till konsum med tillhörande kostnader för anläggningar och marköverlåtelseavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

För att göra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överenstämmelse med detaljplanen m.m. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildning

Detaljplaneförslaget innehåller mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, kvartersmark och vattenområden. Fastigheterna som planläggs för de olika markanvändningarna är Norrahammar 28:1, 28:2, 29:2, 37:1, 40:3, 44:5 och 44:7. Eftersom kommunen ska vara huvudman för allmän plats, har kommunen enligt PBL 6 kap. 13 § rätt att lösa in sådan mark. Om fastighetsägaren begär detta, är kommunen enligt PBL 14 kap. 14 § även skyldig att lösa in den allmänna platsmarken. Om marken inlöses utan överenskommelse betalas ersättning enligt reglerna i 4 kap. expropriationslagen.

När detaljplanen fått laga kraft kommer Norrahammar 28:1 att kunna ombildas till en fastighet för bostads- och centrumändamål. Norrahammar 28:2 som idag är en fastighet för tekniska anläggningar (transformatorstation) planläggs helt och hållet för bostads- och centrumändamål. Delar av Norrahammar 29:2 planläggs för allmän plats (gata och natur) som kommunen ska vara huvudman för. Fastigheten innehåller sedan tidigare mark för sådana ändamål och ägs av

Jönköpings kommun. Delar av Norrahammar 29:2 planläggs även för bostads- och centrumändamål. Dessa delar kan överföras till de intilliggande fastigheterna Norrahammar 44:5 respektive Norrahammar 44:7. De delar av Norrahammar 37:1 som planläggs för allmän plats behöver överföras till fastighet med sådant ändamål. Del av Norrahammar 40:3 planläggs för tekniska anläggningar (E, transformatorstation) och kan genomföras antingen genom fastighetsbildning eller genom upplåtelse av ledningsrätt.

Inom kvartersmarken där flera ändamål finns angivna (BC) kan uppdelning i s.k. 3D-fastigheter bli aktuell. Annan fastighetsnybildning inom kvartersmarken kan också bli aktuell

Gemensamhetsanläggning

Om flera fastigheter avstyckas inom samma kvarter kan nya gemensamhetsanläggningar behöva bildas för att lösa och reglera gemensamma behov. Detsamma gäller om 3D-fastighetsbildning genomförs.

Rättigheter

Inom detaljplaneområdet finns ett antal befintliga rättigheter som behöver beaktas vid genomförandet av detaljplanen. En del kan behöva upphävas för att genomförandet av planen ska vara möjligt.

Detaljplanen möjliggör upplåtande av ledningsrätt för transformatorstation inom område betecknat med E, transformatorstation (alternativt bildande av ny fastighet för tekniska anläggningar).

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvens per fastighet och rättighet framgår av tabell nedan.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Norrahammar 28:1	Mark för allmän plats överförs genom fastighetsreglering till fastighet med sådant ändamål. Mark för bostads- och centrumändamål bildar tillsammans med den mark från Norrahammar 28:2 som planläggs för samma ändamål en egen fastighet. Olika förrättningsåtgärder kan vara tillämpliga för genomförandet.

Norrahammar 28:2	Mark för bostads- och centrumändamål bildar tillsammans med den mark från Norrahammar 28:1 som planläggs för samma ändamål en egen fastighet. Olika förrättningsåtgärder kan vara tillämpliga för genomförandet.
Norrahammar 29:2	Mark för bostads- och centrumändamål överförs genom fastighetsreglering till Norrahammar 44:5 och Norrahammar 44:7.
Norrahammar 37:1	Mark för allmän plats (park, gata och natur) överförs genom fastighetsreglering till fastighet med sådant ändamål.
Norrahammar 40:3	Mark för tekniska anläggningar bildar antingen en egen fastighet eller upplåts med ledningsrätt. Olika förrättningsåtgärder kan vara tillämpliga för genomförandet.
Norrahammar 44:5	Mark för bostads- och centrumändamål överförs från Norrahammar 29:2.
Norrahammar 44:7	Mark för bostads- och centrumändamål överförs från Norrahammar 29:2.
Officialservitut: 06-NHK-190.1 (väg) Till förmån för: Norrahammar 28:2 Belastar: Norrahammar 28:1	Rättigheten behöver upphävas för att detaljplanen ska kunna genomföras.
Officialservitut: 06-BAP-197.1 (väg) Till förmån för: Norrahammar 41:1 Belastar: Norrahammar 29:2	Servitutet bedöms inte behöva hanteras för att detaljplanen ska kunna genomföras.
Officialservitut: 0680K-3289.1 (väg) Till förmån för: Norrahammar 37:3 Belastar: Norrahammar 37:1	Rättigheten kan upphävas i samband med genomförande av detaljplanen.
Avtalsservitut: 85/2479.1 (gångväg) Till förmån för: Väster 1:1 Belastar: Norrahammar 44:7	Servitutet bedöms inte behöva hanteras för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Emelie Westin	Lantmäteriavdelningen
Lena Claesson	Utvecklings- och trafikavdelningen
Joel Säll	Utvecklings- och trafikavdelningen
Mats Rudefors	Utvecklings- och trafikavdelningen
Josef El Masry	Bygglovavdelningen
Joel Johansson	Planavdelningen
Mattias Karlsson	Översiktsplanering

Tekniska kontoret

Lujain Aboud	Gata/Park
Emma Gunnarsson	Gata/Park
Linda Bylefors	Mark och exploatering
Lise-Lotte Johansson	Mark och exploatering
Rebecca Hellqvist	Mark och exploatering
Anders Larsson	VA

Liselott Johansson
Planchef
036-10 57 78

Joakim Kjell
Planarkitekt
036-10 59 27