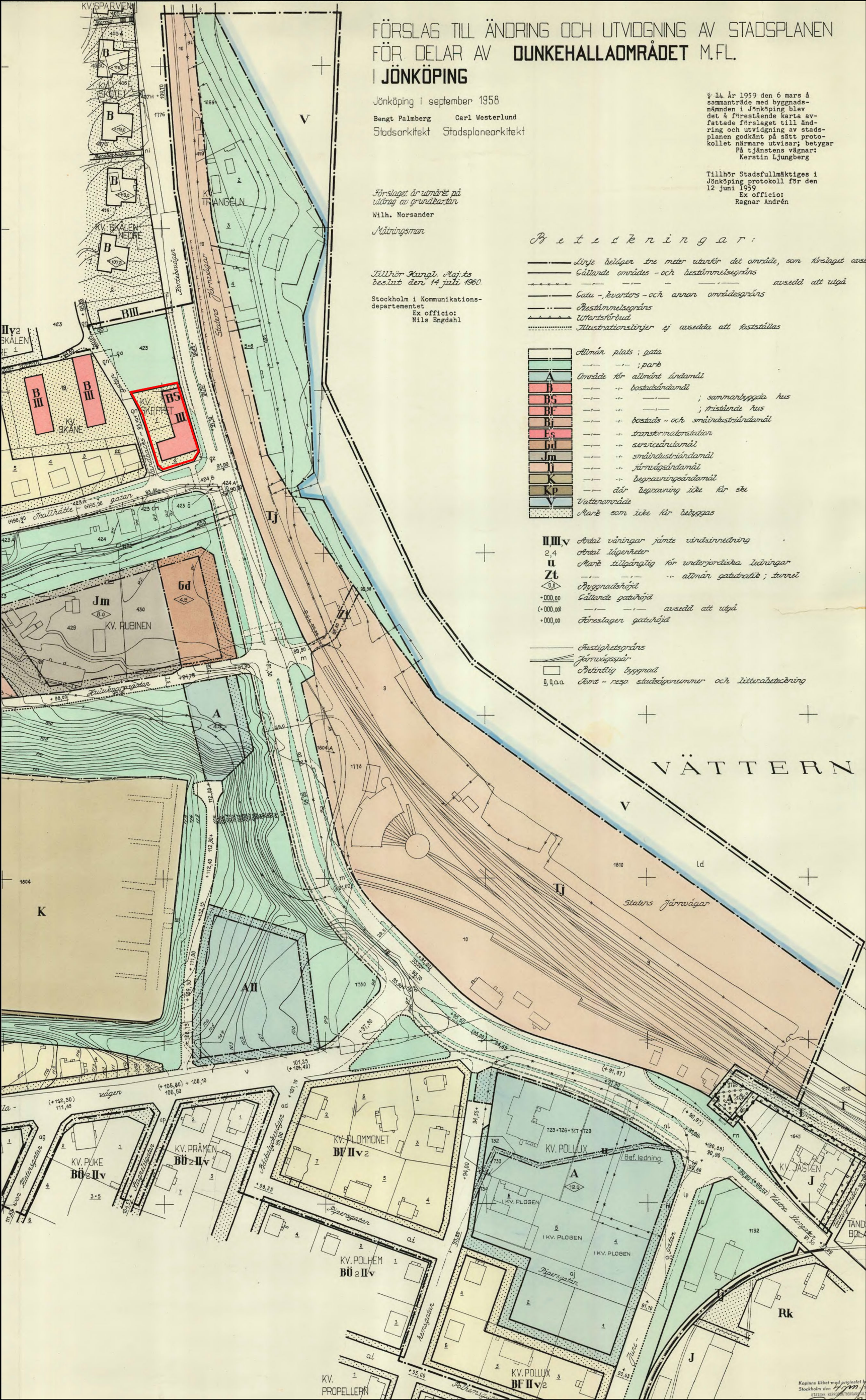
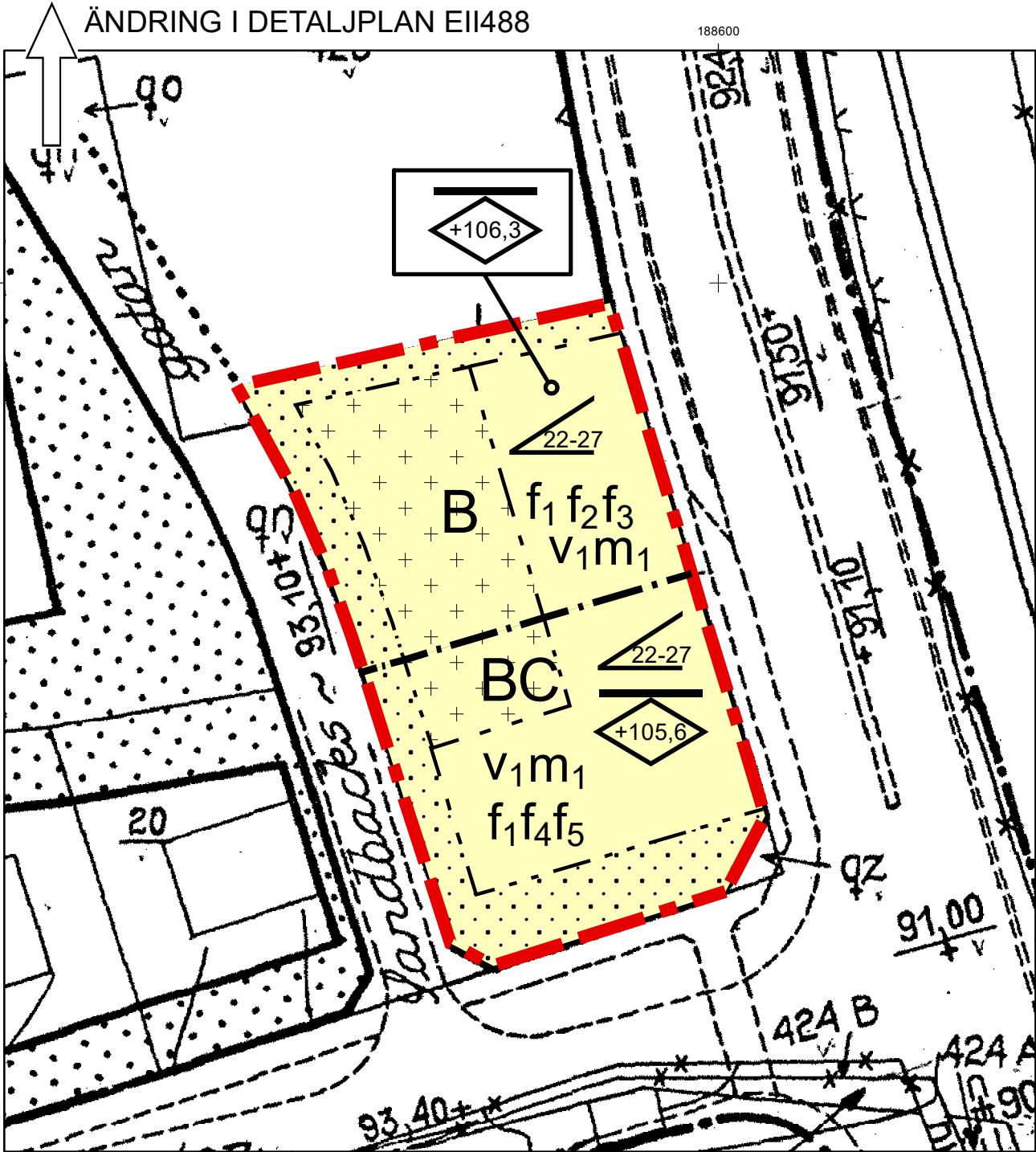




Kartbild ej skalenlig.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Ändringsområde
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- C Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- Takvinkeln får vara mellan angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnad får placeras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f<sub>1</sub> Takkupor ska placeras med minst 1 meter indrag från fasadliv och minst 1 meter under byggnadens nockhöjd. Kuporna ska vara symmetriskt placerade, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>2</sub> Takkupor och balkong får sammanlagt max utgöra 30% av takfallets längd. Balkong på vindsvåning får endast uppföras mot gård. Balkong får inte gå utanför fasadliv. Största tillåtna bredd för takkupor mot Kortebovägen är 1.5 meter. Samtliga takkupor ska utformas med bågformat tak i samma kulör som taket, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>3</sub> Byggnad ska förses med sadeltak och röda takpannor. Fasad och takfot ska utformas med hänsyn till befintligt byggnads utförande och utseende, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>4</sub> Takkupor ska vara utformade som homeja i samma kulör som taket. Största tillåtna bredd för takkupor är 1.5 meter. Mot Kortebovägen och Sandbacksgatan får takkuporna högst utgöra 15% av takfallets längd. Mot Trollhättogatan och in mot gård får takkupor högst utgöra 20% av takfallets längd, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>5</sub> Byggnad ska förses med valmat tak och med röda takpannor. Fasad och takfot ska utformas med hänsyn till befintligt byggnads utförande och utseende, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Lägenhetsfördelning

- V<sub>1</sub> Vind får inredas. Om vind inreds för bostadsändamål ska takkupor eller balkong utföras. Enkelsidiga lägenheter mot Kortebovägen ska vara mindre än 35 kvm. För lägenheter större än 35 kvm ska minst ett utav bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida, PBL 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

Placering

- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Störningsskydd

- m<sub>1</sub> Tak ska utföras med obrännbar takkonstruktion alternativt obrännbar taktäckning. Mot Kortebovägen ska byggnad utföras med obrännbar fasad. Friskluftstag ska riktas bort från Kortebovägen, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundkarta över del av Jönköping i Jönköpings kommun<br>Fastighetsindelning: Januari 2020<br>Markkomplettering: Januari 2020<br>Koordinatsystem: Sweref 99 13 30<br>Höjdsystem: RH2000<br>Byggnadernas begränsningslinjer utgöres av fasadlinjer eller takkonturer | Grundkartans riktighet bestyrkes<br>Jönköping den 17 januari 2020<br><br>Ingvar Röjder<br>Kartavdelningen Stadsbyggnadskontoret |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                       |                                                |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Ändring av detaljplan<br>EII488 för kvarteret Skeppet | ANTAGANDEHANDLING                              |
|                                                       | Upprättad: 2020-02-28                          |
|                                                       |                                                |
|                                                       | Antagande: 2020-04-08 av: Stadsbyggnadsnämnden |
|                                                       | Laga kraft: 2020-05-08                         |
|                                                       | Diarienummer: 2016:278                         |
| Planförfattare:<br>Solveig Lönnervall                 | 0680K-P2020/3                                  |



# Ändring för del av detaljplan EI488 (kv Skeppet),

Bymarken, Jönköpings kommun



## Planbeskrivning

# Innehåll

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Bakgrund, syfte och huvuddrag . . . . .         | 4  |
| Förslag till ändring av Detaljplan Ell488 . . . | 5  |
| Ändring i Plankarta och planbestämmelser        | 12 |
| Ändringens konsekvenser . . . . .               | 16 |
| Förutsättningar. . . . .                        | 21 |
| Genomförande av detaljplanen . . . . .          | 24 |

## Handlingar

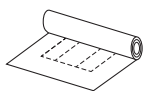
Planbeskrivning  
Plankarta med ändring  
Behovsbedömning

## Bilagor

Trafikbullerutredning Soundcon 2020-01-22  
Riskbedömning 2017-02-06

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

# Så här görs en detaljplan med standardförfarande



## Planbesked

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



## Samråd

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

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

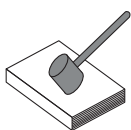


## Granskning

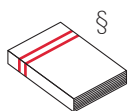
Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst två veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter.

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

## Antagande



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

Syftet med ändring av detaljplan EII488 är att möjliggöra inredning av vind för bostadsändamål inom fastighet Skeppet 1 och Skeppet 2. Genom möjligheten att inreda vind för bostadsändamål inom kvarteret Skeppet kan sammanlagt 6 nya smålägenheter upprättas.

Ändringen av detaljplan E488 för kvarteret skeppet syftar även till att pröva lämpligheten för nuvarande avvikelser mot gällande plan. Det gäller två redan befintliga vindsvåningar som uppkommit utan lov samt två butiker i bottenplan som har ett bygglov äldre än aktuell detaljplan.

Ändring av detaljplan innebär att aktuell detaljplan EII488 fortsätter att gälla, men att ändringar görs i planens bestämmelser. De nu upprättade handlingarna blir således komplement till befintliga planhandlingar.

Översiktskarta. Aktuellt planområde visas med pil.





# Förslag till ändring av Detaljplan EII488

Överst visas flygfoto taget från söder. Kvarteret Skeppet visas med röd streckad linje

Underst visas flygfoto över aktuell bebyggelse taget från öster

## Berörda fastigheters läge och areal

Kvarteret Skeppet är beläget i bostadsområdet Bymarken, cirka 1 kilometer norr om Jönköpings centrum. Kvarteret är cirka 1 426 kvadratmeter stort och angränsar till Sandbacksparken i norr, Trollhätttegatan och Dunkehallaåns naturpark i söder samt Kortebovägen, Jönköpingsbanan och Vättern till öster.

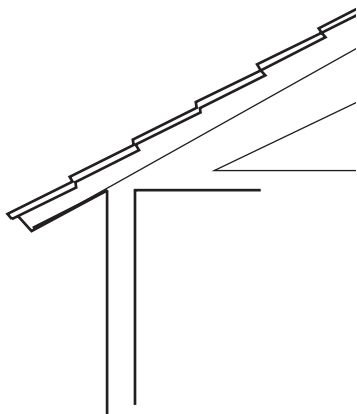


## Inredning av vind för bostadsändamål

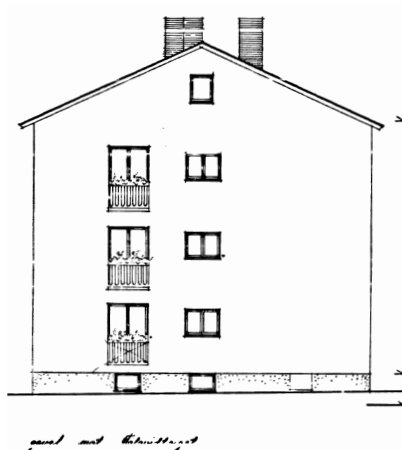
Skeppet 1 och Skeppet 2 önskar inreda vinden med smålägenheter, det vill säga lägenheter om 35 kvadratmeter eller mindre. Att inreda vinden strider mot gällande detaljplan och en ändring i bestämmelser för kvarteret Skeppet måste då till. Skeppet 1 önskar uppföra fyra lägenheter i form av hyresrätter och Skeppet 2 önskar upprätta två lägenheter i form av bostadsrätter utöver två redan befintliga lägenheter på vinden.

## Skeppet 1

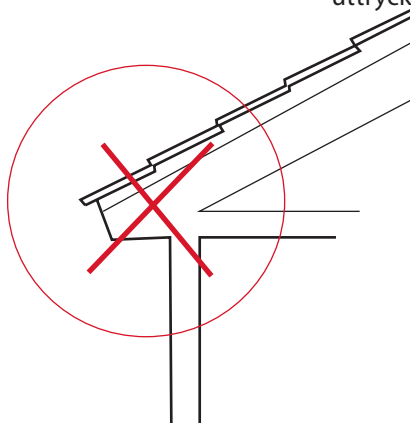
Skiss över ett exempel på en sned och nätt utformad takfot



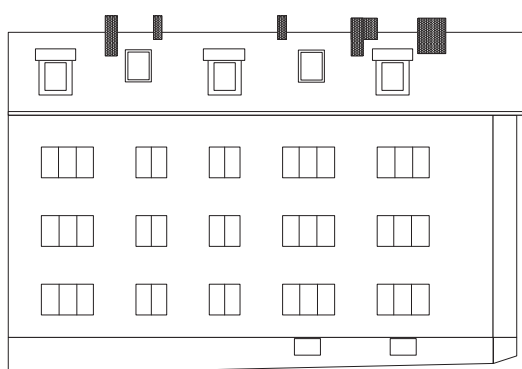
Till höger visas fasadskiss från bygglov 1946 och ett foto som visar byggnadens aktuella utseende



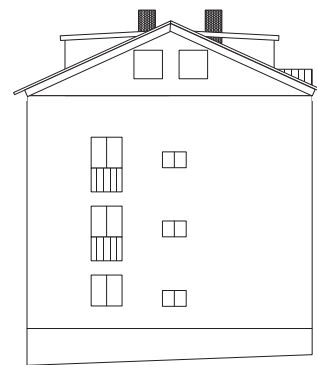
Nedan illustration visar ett exempel på en kraftig och rak takfot vilket inte överrässtämmer med byggnadens arkitektoniska uttryck



Vindsvåningen, som inte har några fönster idag, föreslås förses med 3 takkupor ut mot Kortebovägen och 4 takkupor in mot gård. De föreslagna takkuporna är 1,4 meter breda och placeras med 1,5 meters indrag från fasadliv och 1 meter (vertikalt) under byggnadensnockhöjd. I bild nedan visas föreslagen placering och storlek av takkupor i förhållande till taklandskapet.



Mot Kortebovägen



Gavel mot Sandbacksparken

Fasadskisser från fastighetsägaren upprättad av Henric Cronholm.

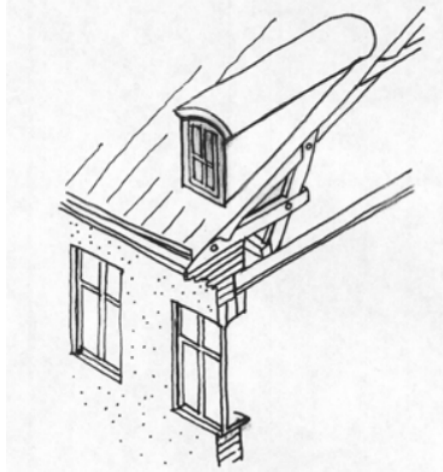
Bilderna illustrerar förslag på placering av takkupor och takfönster samt balkonger mot gård för föreslagna vindsvåningar



Fasad in mot gård



Nedan visas exempel  
på en takkupa utformat  
med bågformat tak.  
Källa: *Vindsinredningar  
och hissinstallationer* -  
Stockholms stad 1985



Flygfoto sedd från väster  
visar fasad och taklandskap  
in mot gård, Sandbacksgatan,  
där Skeppet 1 till väster  
planerar att uppföra två  
balkonger

Planförslaget föreslår att takkupor ska utformas i samma kulör som taket så att de ej blir för framträdande i stadsbilden. Takkuporna föreslås även utformas med bågformat tak i syfte att plocka upp angränsande takkupors utformning och utseende (Skeppet 2) och skapa ett gemensamt formspråk för kvarteret. In mot gård möjliggörs för två balkonger. Balkonger föreslås vara nedsänkta i taket så att upplevelsen av sadeltaket bibehålls. Ett ytterligare sätt som kan bidra till att skapa ett sammanhållet intryck av taklandskapet är att inför bygglovet se över material och beslag, fönster till kupor och balkonger så att de efterliknar taket och kvarterets uttryck så mycket som möjligt.

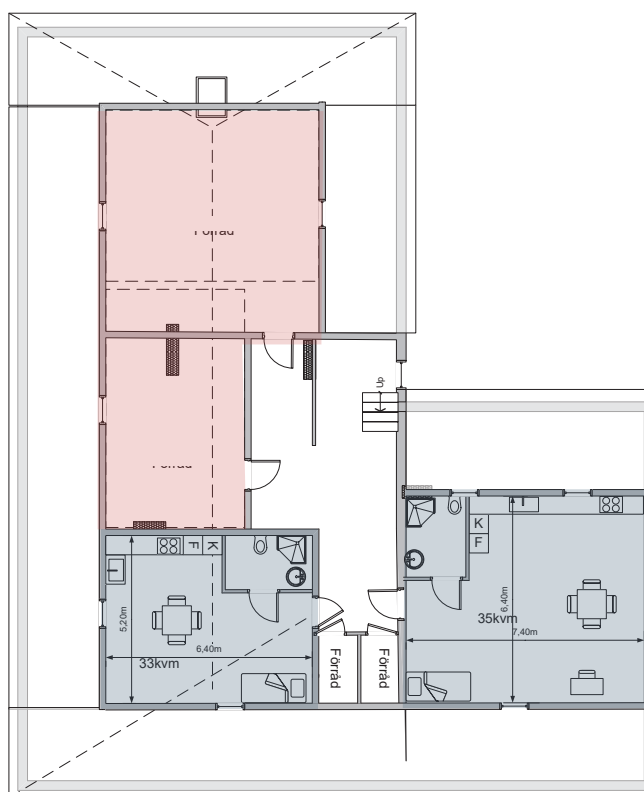


## Skeppet 2

Skeppet 2 har två befintliga lägenheter på vinden som tillskapats utan lov. Preskription har inträdit för de två lägenheterna som uppförts för mer än tio år sedan, vilket beräknas från det datum då öveträdelsen begicks. De två lägenheterna ligger mot väst mot Trollhätttegatan och Sandbacksgatan. Genom planförslaget kan bostadsrättsföreningen Skeppet 2 upprätta ytterligare två smålägenheter om 35 kvadratmeter önskas uppföras på vinden mot öster.

Planlösning för föreslagna  
nya lägenheter upprättad av  
Henric Cronholm

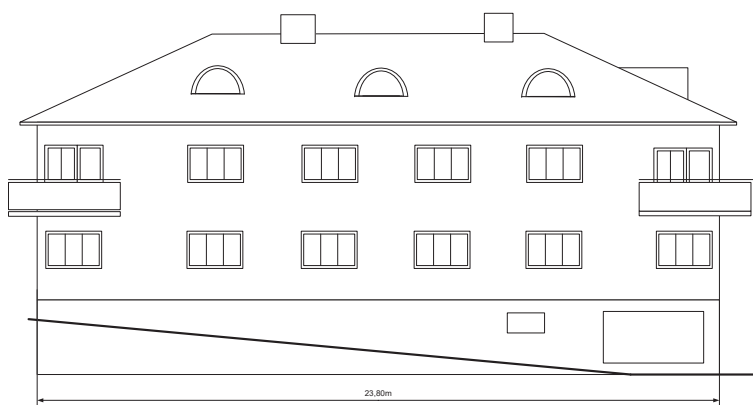
- Befintliga lägenheter utan lov
- Föreslagna nya lägenheter



Fasad mot Kortebovägen



I bild ovan visas foto på en takkupa med utformad som homeja.



Fasad mot Trollhätttegatan



Fasad mot Kortebovägen

I bild ovan visas fasadskisser från fastighetsägaren upprättad av Henric Cronholm

Vinden till Skeppet 2 har befintliga takkupor med en halvrund form som homeja. Inga förändringar i takkupornas utformning föreslås. Fönsterkonstruktionen i takkuporna kommer däremot behöva ses över i bygglovsskedet för en brandsäkrad utrymningsväg. Takkuporna har en bredd på 1,5 meter och är placerade med cirka 1 meters indrag från fasadliv samt 1 meter under byggnadens nockhöjd. Ingen ändring i fasad eller kring takkupornas omfattning, storlek och utformning föreslås.

Även Skeppet 2 tillåts att höja taket med 0,5 meter för tilläggsisolering och föreslagen detaljplan lägger fram vikten av att ta hänsyn till byggnadens tidstypiska arkitektur och utförande avseende material, färg och form. Till skillnad från Skeppet 1 har fastigheten Skeppet 2 en byggnad med rak takfot i anslutning till fasad att ta hänsyn till omnocken på byggnaden ska höjas och taket därmed byggas om. Det är viktigt att takfoten för Skeppet 2 fortsatt ger ett nätt intryck och inte blir för kraftig samt att man vid eventuell höjning av nockhöjden använder samma fasadmaterial och inte bryter den putsade fasaden med något annat material i mötet med takfoten.

Foto fasad taget vid korsningen Trollhätttegatan-Sandbacksgatan





# Butiker i bottenplan

## Skeppet 2

I bottenvåningen till Skeppet 2 finns idag två butikslokaler, ett bageri och en blomsterhandel. Tillsammans utgör de cirka 200 kvadratmeter BTA (bruttoarea). Butikslokalerna har tillkommit i samband med lov om nybyggnad 1936. Gällande detaljplan fastställdes 1960 och tillåter endast en markanvändning för bostadsändamål.

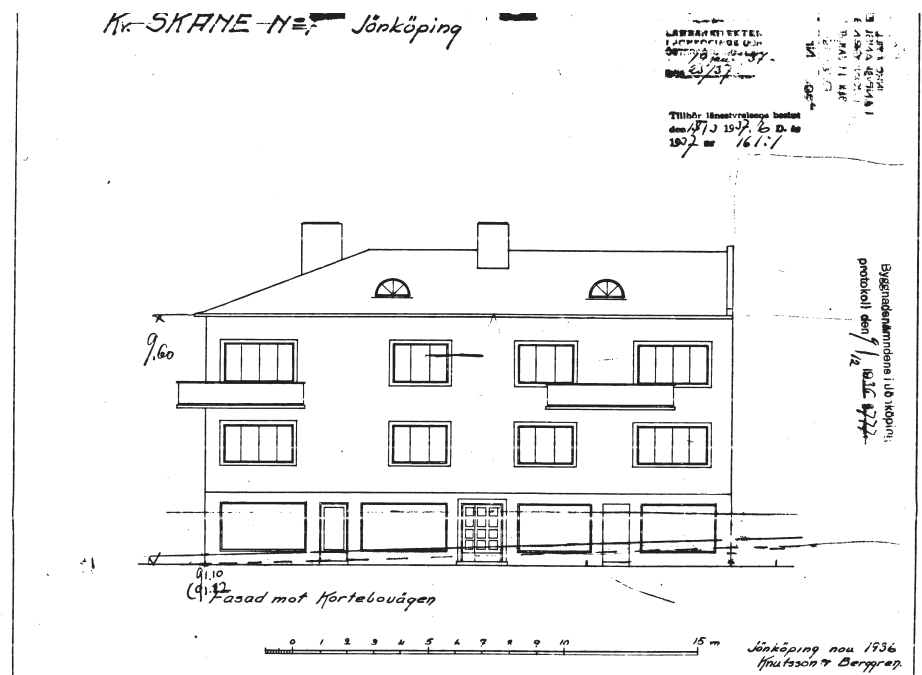
Ändring av detaljplan EI488 föreslår att ändra markanvändning för Skeppet 2 från enbart bostadsändamål till att även innefatta samlingsanvändningen centrum. Genom att pröva möjligheten att ändra markanvändning i detaljplan EI488 för Skeppet 2 kan fastighetsägare ansöka om åtgärder som kräver anmälan eller lov hos kommunen som rör verksamheterna. Det betyder att lovpliktiga åtgärder, som berör lokalerna kan beviljas eftersom de inte längre strider mot detaljplanen. Exempelvis kan butikerna ovandlas till restaurang, mindre kontor, trafiksola, hantverk, annan service eller samlingslokal. Fastigheten ligger med god närhet till potentiella kunder.

Foto som närmast  
visar Skeppet 2 och  
butikslokalerna i bottenplan



Bygglövsritning, fasad mot  
Kortebovägen, från 1936  
i samband med lov om  
nybyggnation på Skeppet 2

På ritningarna illustreras  
butikslokalerna i bottenplan



# Trafik

## Parkering

Parkering skall anordnas enligt gällande parkeringsnorm. Vid en ändring av detaljplan ska parkeringstalen räknas för hela fastighetens behov.

Handikap parkering skall finnas inom 25 meter från entré. Smålägenheter (35 kvm eller mindre) har, i enligt kommunens parkeringsnorm lägre krav på parkeringsplatser för bilar och högre krav på antalet cykelparkeringar.

För Skeppet 1 och Skeppet 2 som ligger i tätortzon B gäller följande:

- Cykelplatser: 18 stycken per 1000 kvadratmeter BTA (bruttoarea) för lägenheter över 35 kvadrat. 22 platser per 1000 kvm BTA för lägenheter 35 kvadratmeter och under.
- Bilplatser: 9 stycken per 1000 kvadratmeter BTA för lägenheter över 35 kvadratmeter. 7 platser per 1000 kvadratmeter BTA för lägenheter på 35 kvadratmeter och mindre.

Skeppet 1 och Skeppet 2 klarar bilparkeringskraven för förtätning av smålägenheter på vind. Förgårdsmarken bedöms ha goda förutsättningar att uppfylla kraven för cykelparkering.

För användningen centrumverksamhet bedöms parkeringsbehovet olika beroende på typen av verksamhet eftersom förutsättningarna varierar från läge till läge, olika typer av handel och belastning över dygnet. Verksamhetslokalerna är på 200 kvadratmeter BTA (bruttoarea) och har tillgång till 6 besöksparkeringar vilket uppfyller kraven för nuvarande verksamhet bageri och blomsterhandel. Skulle fastighetsägaren ansöka om lov för att byta verksamhet i lokalerna är det upp till sökande att lösa parkeringskraven i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

Kommunens krav på parkeringstal säkerställs i samband med ansökan om bygglov.

# Teknisk försörjning

## Vatten, avlopp och dagvatten

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Berörda fastigheter är anslutna.

Dagvattenflöden och mängden föroreningar i dagvattnet bedöms inte förändras till följd av en utbyggnad av vindslägenheter.

## Uppvärmning

Skeppet 1 har bergvärme och Skeppet 2 har eldriven värmepanna. Ingen förändring föreslås.

## El

El finns dragen till fastigheten. Inga ledningar i mark påverkas av planförslaget.



## Avfall

Nya bostäder bedöms kunna använda befintliga lösningar för hantering av avfall.

# Störningar, hälsa och säkerhet

## Farligt gods

25 meter öster om kvarteret Skeppet löper Jönköpingsbanan som är transportled för farligt gods. Därför ställs det krav på byggnadstekniska riskreducerande åtgärder i detaljplanen i form av obrännbar fasad- och takkonstruktion alternativt obrännbar taktäckning, samt placering av friskluftsintag mot en icke exponerad sida. Åtgärder krävs för skydd mot brandspridning och spridning av giftig gas.

## Brandskydd

### Insatstid

Räddningstjänsten når platsen inom 10 minuter.

### Utrymning

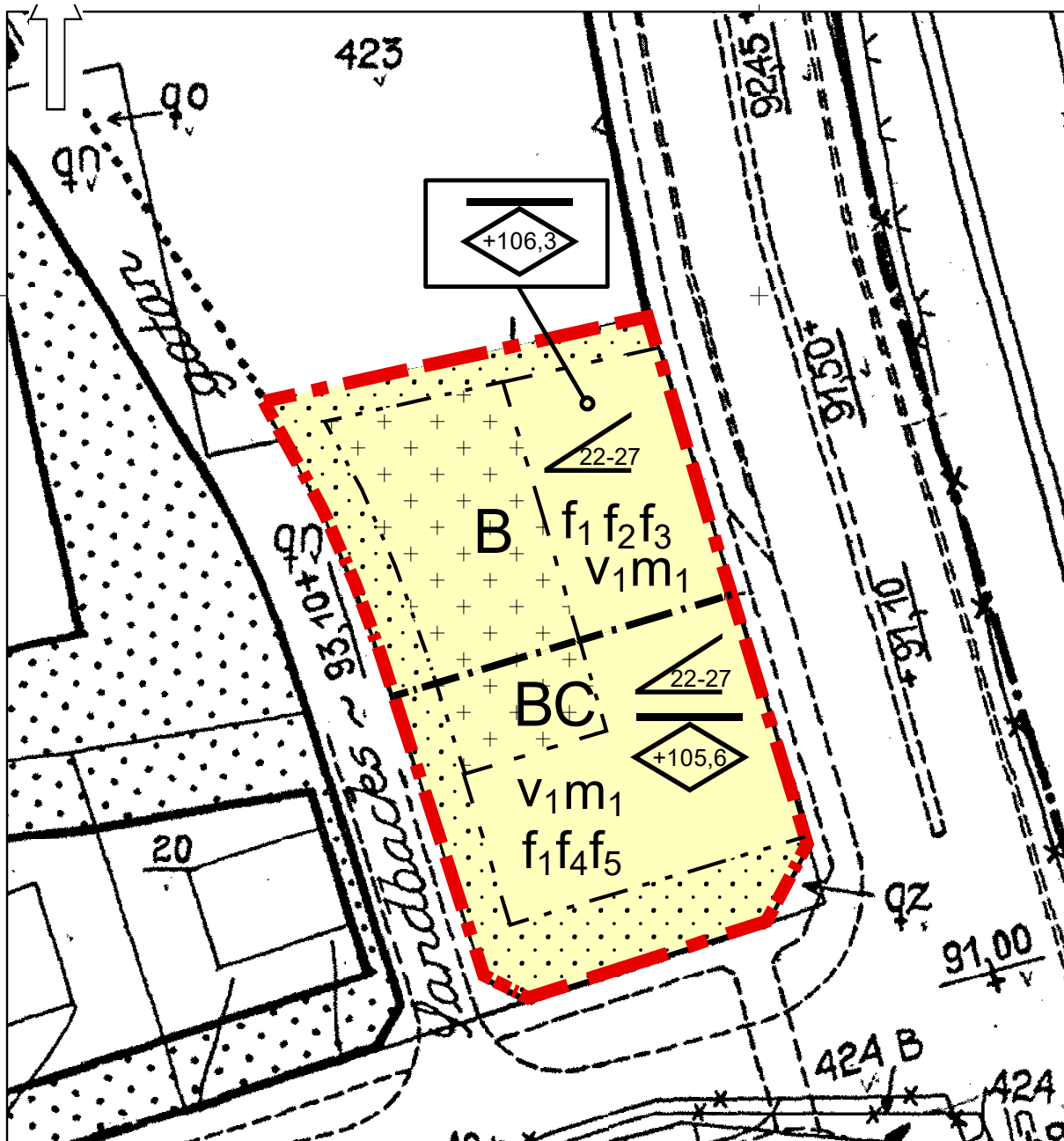
För vindsvåning ska utrymning särskilt beaktas. Samtliga vindsvåningar ska ha tillgång till en alternativ utrymningsväg till trapphuset. Utrymning från takkupor ska uppfylla Boverkets byggregler för utrymning via fönster. Det innebär bland annat att Skeppet 2 måste ersätta två mindre fönster mot ett större i vissa kupor för godkänd utrymningsväg. Vidare ska innergården hållas tillgänglig för uppställning av höjdfordon, alternativt så får höjden mellan mark och underkant för fönsterkarm inte överstiga 11 m så att utrymning kan ske med hjälp av steg. Utredning och bedömning av ytterligare krav och utformning sker i bygglovsskedet.

Utrymningsväg genom trapphuset finns idag mot oexponerad sida.

### Tillgänglighet

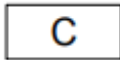
Vindsvåningar under 35 kvadratmeter behöver inte hiss.

# Ändring i Plankarta och planbestämmelser





# Ändring användning av mark & vatten



## Centrum

Följande ändring av detaljplan prövar möjligheten att reglera markanvändning för Skeppet 2. Ändringen innebär ett tillägg av samlingsbestämmelsen centrum vilket kompletterar användningen för bostadsändamål som regleras i detaljplan EII488. Genom ändringen behöver två befintliga butiker i bottenplan inte längre strida mot detaljplan EII488. Det är en korrigering som befäster byggnadens ursprungliga funktion i samband med bygglov av nybyggnation 1936 som 1960 blev planstridig i samband med en ny upprättad detaljplan. Planbestämmelsen har stöd i Plan och Bygglagen (PBL) 4 kap. 5 § 1 st, 3 p.

## Nya egenskapsbestämmelser

### Omfattning



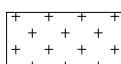
**Takvinkel får vara mellan angivet värde i grader.**

Planbestämmelsen reglerar takvinkel utefter de befintliga byggnadernas karaktär och uppförande. Bestämmelsen om takvinkel tillsammans med bestämmelsen om nockhöjd reglerar byggnadens storlek och höjd. Planbestämmelsen har stöd i Plan och Bygglagen (PBL) 4 kap, 11 § 1 st 1 p.



**Högsta tillåtna nockhöjd är angivet i meter över medelhavsnivån**

Planbestämmelsen reglerar byggnadens nockhöjd, det vill säga den högsta delen på en byggnads takkonstruktion, med en maxhöjd. Då markförhållandena är oregelbundna anges nockhöjden som en plushöjd över medelhavsnivån. Den reglerade nockhöjden är anpassad till husens befintliga höjder men tillåter en höjning med 0,5 meter så att taket kan isoleras och uppfylla dagens energikrav. Medelmarknivån ovanför nollplanet (medelhavsnivån) för respektive byggnad är beräknad utifrån tre inmätta höjder längs fasad ut mot Kortebovägen, det vill säga där respektive fastighet möter allmän platsmark. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § punkt 1 PBL.



**Endast komplementbyggnad får placeras**

Bestämmelsen tillåter att området bebyggs med komplementbyggnad. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § punkt 1 PBL.

### Utförning

Följande utformningsbestämmelser är framtagna för att tillåten ändring ska anpassas till taklandskapets karaktär och byggnadernas och kvarterets arkitektur och formspråk. Bestämmelserna har stöd i 4 kap. 16 § 1 st punkt 1 PBL.



**Takkupor ska placeras med minst 1 meters indrag från fasadliv och minst 1 meter vertikalt under byggnadens nockhöjd. Kuporna ska vara symmetriskt placerade.**

Bestämmelsen reglerar placering av takkuporna i taklandskapet. Syftet med bestämmelsen är att bevara upplevelsen av takets utformning. Bestämmelsen gäller för Skeppet 1 och Skeppet 2.

f<sub>2</sub>

Takkupor och balkong får sammanlagt max utgöra 30% av takfallets längd. Balkong på vindsvåning får endast uppföras mot gård. Balkong får inte gå utanför fasadliv. Största tillåtna bredd för takkupor mot Kortebovägen är 1,5 meter. Samtliga takkupor ska utformas med bågformat tak i samma kulör som taket.

Bestämmelsen reglerar omfattning och utformning av takkupor och balkong på vindsvåningen inom fastigheten Skeppet 1. Med takfallets längd menas den sträcka som på ett hus med traditionellt sadeltak sträcker sig från gavel till gavel med tillägg för eventuellt taksprång.

Syftet med bestämmelsen är att taklandskapets ursprungliga karaktär även ska vara läsbar i framtiden. Mot gata begränsas bredden på takkupor till 1,5 meter för att bryta ned takkupornas volym och dominans i stadsbilden medan de in mot gård tillåts breda ut sig mer. För att anpassa kupornas utformning till befintliga takkupor inom kvarteret ska takkuporna utformas med bågformat tak.

f<sub>3</sub>

Byggnad ska försees med sadeltak och röda takpannor. Fasad och takfot ska utformas med hänsyn till befintligt byggnads utförande och utseende.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att hänsyn tas till den befintliga bebyggelsens kvalitet och karaktärsdrag vid ombyggnation av taket. Bestämmelsen gäller för Skeppet 1.

f<sub>4</sub>

Takkupor ska vara utformade som homeja. Största tillåtna bredd för takkupor är 1,5 meter. Mot Kortebovägen och Sandbacksgatan får takkupor högst utgöra 15% av takfallets längd. Mot Trollhättegatan och in mot gård får takkupor utgöra högst 20% av takfallets längd.

Bestämmelsen gäller för Skeppet 2. Takkupor för fastigheten regleras utefter befintliga takkupors omfattning och utformning. Med takfallets längd menas den sträcka som på ett hus med traditionellt sadeltak som sträcker sig från gavel till gavel med tillägg för eventuellt taksprång.

f<sub>5</sub>

Byggnad ska försees med valmat tak och med röda takpannor. Fasad och takfot ska utformas med hänsyn till befintligt byggnads utförande och utseende.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att hänsyn tas till den befintliga bebyggelsens kvalitet och karaktärsdrag vid ombyggnation av taket. Bestämmelsen gäller för Skeppet 2.

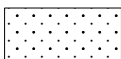
### Lägenhetsfördelning

V<sub>1</sub>

Vind får inredas. Om vind inreds för bostadsändamål ska takkupor eller balkong utföras. Enkelsidiga lägenheter mot Kortebovägen ska vara mindre än 35 kvm. För lägenheter större än 35 kvm ska minst ett utav bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida

Bestämmelsen gäller för både Skeppet 1 och Skeppet 2. Bestämmelsens syfte är att tillåta inredning av vind för bostadsändamål. Bestämmelsen är reglerad för att klara regeringens bullerkrav vid fasad. Takkupor ska uppföras för att boende ska kunna få kontakt med gaturummet och få ordentligt med ljusinsläpp.

### Placering



Marken får inte försees med byggnad

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

m<sub>1</sub>

## Störningsskydd

Tak ska utföras med obrännbar takkonstruktion alternativt obrännbar taktäckning. Mot Kortebovägen ska byggnad utföras med obrännbar fasad. Friskluftsintag ska riktas bort från Kortebovägen.

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

## Upphörande egenskapsbestämmelser för kvarter skeppet

Utsnitt ur  
planbeskrivning  
för detaljplan  
EII488 upprättad  
1958

III

*Antal våningar*

### BYGGNADS HÖJD

Mom. 1. Å med II, IIv eller III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 7.6, 8.0 och 10.0 meter.

Bestämmelsen tas bort för Skeppet 1 och Skeppet 2 och ersätts med reglering av nockhöjd och takvinkel som indirekt reglerar antalet våningar.

## Administrativa bestämmelser för ändring av detaljplan EII488

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ändring av detaljplan EII488 har en genomförandetid på fem år. Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL



# Ändringens konsekvenser

## Undersökning av miljöpåverkan

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

Att ändra detaljplan EI488 för fastigheten Skeppet 1 och Skeppet 2 bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Det innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte upprättas. Underlag för undersökning av miljöpåverkan finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på [www.jonkoping.se](http://www.jonkoping.se) sökord: ändring av detaljplan för Skeppet 1 och 2.

## Alternativ och andra ställningstaganden

Under planarbetets gång har det förts en diskussion om placering, antal och storlek på takkuper och balkonger i förhållande till byggnadernas arkitektur och stadens stadsbild. Det har resulterat i utformningsbestämmelser som reglerar takkupornas utformning, placering och omfattning av taket.

Projektet hade sin utgångspunkt att pröva möjligheten för genomgående lägenheter för att begränsa påverkan av buller från Kortebovägen. Skorstenar som går igenom taket har dock begränsat denna möjlighet inom Skeppet 1. Genomgående lägenheter har inte gett en lämplig planlösning vilket medfört att enkelsidiga lägenheter mot Kortebovägen har prövats mot bullerkraven.

Alternativet att inte pröva möjligheten att ändra markanvändningen för Skeppet 2 har diskuterats. Konsekvensen att inte planlägga fastigheten med ett C (centrumverksamhet) innebär att befintliga butiker, bageri och blomsterhandel, förblir planstridiga mot gällande detaljplan EI488. Lovpliktiga och bygglovspliktiga ärenden som rör verksamheterna kommer då inte kunna hanteras utan kan endast bedömas utifrån tillfälliga lösningar. Sådant kan röra sig om ombyggnation av fläktsystem eller annan invärtes ombyggnation. Beslutet hos Stadsbyggnadskontoret är att pröva möjligheten att tillåta verksamheterna att få lagstöd i detaljplan. Att pröva möjligheten att upprätta en ny detaljplan för kvarteret Skeppet har utesluts under förutsättningarna att befintliga lägenheter riskerar att inte klara bullerkraven.

## Hälsa och säkerhet

### Trafikbuller

För denna detaljplan gäller riktvärden för utomhusbuller enligt regeringens förordning om buller vid bostadsbyggnader (2017:359) som trädde i kraft 2017-07-01. Enligt förordning SFS 2017:359 bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida följande värden:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning tillbyggnaden

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1, att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

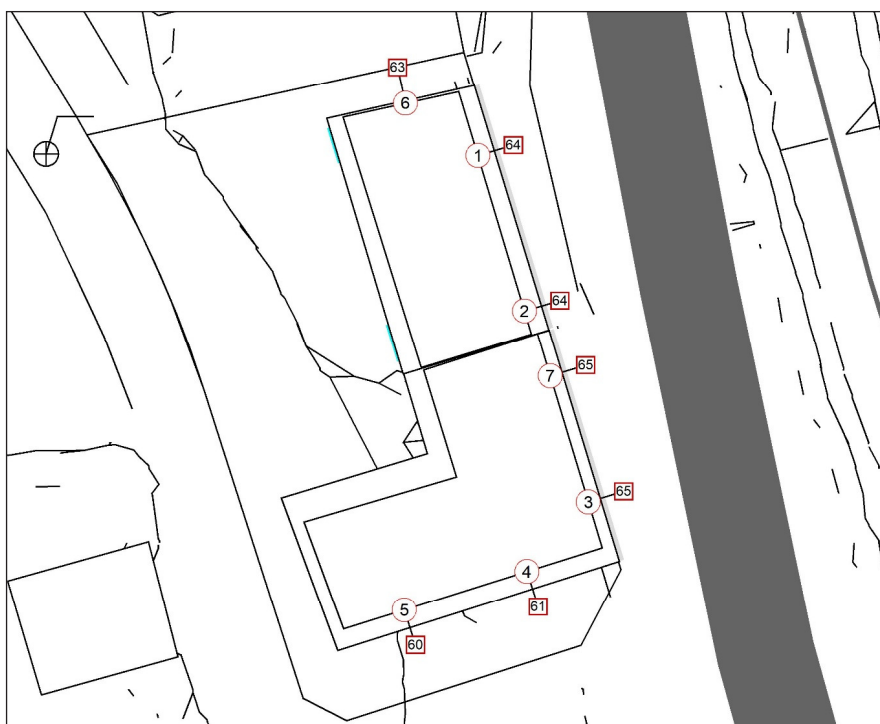
Om värdena i första stycket 1 ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 i plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Trafikbullerutredningen utförd av Soundcon (2019-09-13) visar att man ej överskrider ekvivalent nivå 65 dBA vid fasad vid vindsvåning inom kvarteret eftersom lägenheterna ligger med 1 respektive 1,5 meters indragen från fasadliv för övriga våningar. Det betyder att man därmed kan ha enkelsidiga lägenheter med en storlek av högst 35 kvadratmeter mot Kortebovägen väg/järnväg.

Bild visar dygnsekvivalent ljudnivå i dBA utmätt vid fasad för vindsvåning på 1 resp 1,5 meters indrag från fasadliv

Utfärdad av Magnus Ingvarsson Soundcon  
2019-09-06



Befintlig uteplats på innegård klarar riktvärdena, därutöver kan privata balkonger vara mer bullerutsatta vilket innebär att några skärmlösningar för att klara bullerkrav på balkonger inte är nödvändiga.

### Risk farligt gods

Öster om planområdet löper Jönköpingsbanan som är transportled för farligt gods. Kortaste avstånd mellan aktuell bebyggelse och järnvägen är 25 meter. Farligt gods är ett samlingsbegrepp för farliga ämnen och produkter som har sådana egenskaper att de kan skada människor, miljö och egendom om det inte hanteras rätt under transport.

På uppdrag av kommunen tog WSP (2017-02-06) fram en Riskbedömning beträffande transport av farligt gods på järnväg för Detaljplan för bostäder på Skålen Övre 16 mfl. vilket ligger 80 meter från planområdet. Utredningen har bedömts som aktuell även för ändring av detaljplan för Skeppet 1 och 2.

Flygbild över planområdet  
(röd heldragen linje)  
och dess placering intill  
transportled för farligt gods,  
Jönköpingsbanan

I vit streckad linje visas  
utredningsområde för WSP  
rapport om riskbedömning  
för detaljplan utfärdad  
2017-02-06



Beräkningarna från WSP (2017-02-06) visade att en individrisk för horisontår 2040 är oacceptabel inom 5 meter från spåret och tangerar till oacceptabel risknivå fram till 15 meter från järnvägsspåret. Bortom 40 meter från spåret är individrisknivån att betrakta som acceptabel.

Aktuell bebyggelse befinner sig 25 meter från järnvägsspåret. Bebyggelsen ligger därmed inom ALARP-området vilket innebär att byggnadstekniska riskreducerande åtgärder krävs. Samhällsrisknivån hamnar inom gränsen för vad som kan anses vara en acceptabel risknivå förutsatt att riskreducerande åtgärder genomförs.

De säkerhetshöjande åtgärder som föreslås för att uppnå en acceptabel risknivå är att byggnad som placeras inom 40 meter från spåret förses med utrymningsväg och friskluftsintag som vetter mot oexponerad sida. Fasad mot exponerad sida utförs obrännbar.



Byggnaden har redan trapphus mot oexponerad sida. Resterande åtgärder införs som planbestämmelse ( $m_1$ ) i plankartan.

## Omgivningspåverkan

En ökad nockhöjd med 0,5 meter för Skeppet 1 och Skeppet 2 bedöms inte påverka utblickar eller skuggning för omkringliggande bebyggelse.

Taklandskapet är en viktig del av stadsbilden och avspeglar precis som fasaderna stadens historia. Aktuell bebyggelse har relativt flacka sadeltak med takpannor och ligger synligt från Vättern. Nya takkupor för Skeppet 1 kommer förändra taklandskapet och upplevelsen av byggnaden. Påverkan på stadsbilden bedöms däremot som liten eftersom möjligheten att upprätta takkupor begränsas till 30% av takfallet. För Skeppet 2 innebär inga ingrepp för nya takkupor.

Överst visas foto och  
underst en flybild med  
aktuell bebyggelse centrerat  
i bild. Bilderna illustrerar  
byggnadernas omgivning  
och taklandskap.

Ett tillägg av användningen centrumverksamhet för Skeppet 2 kommer endast befästa dagens utseende och funktion av bebyggelsen. Ingen tillfartstrafik bedöms öka på grund av markanvändningen centrumverksamhet. Lokalernas utformning, storlek och tillgång till besöksparkering begränsar användningen till småskalig verksamhet med mindre besökssiffror.



## FN:s Barnkonvention

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

Planförslaget bedöms inte beröra barn på ett negativt sätt i någon större omfattning. Förtätningen är i begränsad omfattning. Närheten till Jönköpings centrum och till kollektivtrafik förväntas begränsa bilanvändandet.

Området har nära till parkmark och naturområden som lämpar sig väl för spontanlek.



## Mål för hållbar utveckling

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

### 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.”

Förslaget att ändra detaljplan EII488 för Skeppet 1 och 2 innebär att en centrumnära förtätning möjliggörs vilket i sin tur innebär ett effektivt utnyttjande av befintlig bebyggelse och infrastruktur. För att säkerställa att hänsyn tas till den befintliga bebyggelsens arkitektoniska kvalitéer vid ombyggnation har bestämmelser i plankartan införts beträffande utformning av fasad, tak och takkupor.

# Förutsättningar

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Jönköpings kommuns översiktsplan används som vägledning inför framtida beslut om användningen av mark- och vattenområden och visar hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Utbyggnadsstrategin 150000 invånare är en fördjupad översiktsplan som antogs 2016-06-22. Förslaget om att ändra detaljplan EI488 för inredning av vind inom fastigheten Skeppet 1 och 2 stödjer intentionerna med översiktsplanen eftersom en förtätning av staden samt nya bostäder kan åstadkommas.

Översiktsplanen och utbyggnadsstrategin finns tillgängliga på kommunens hemsida: [www.jonkoping.se](http://www.jonkoping.se)

### Riksintressen

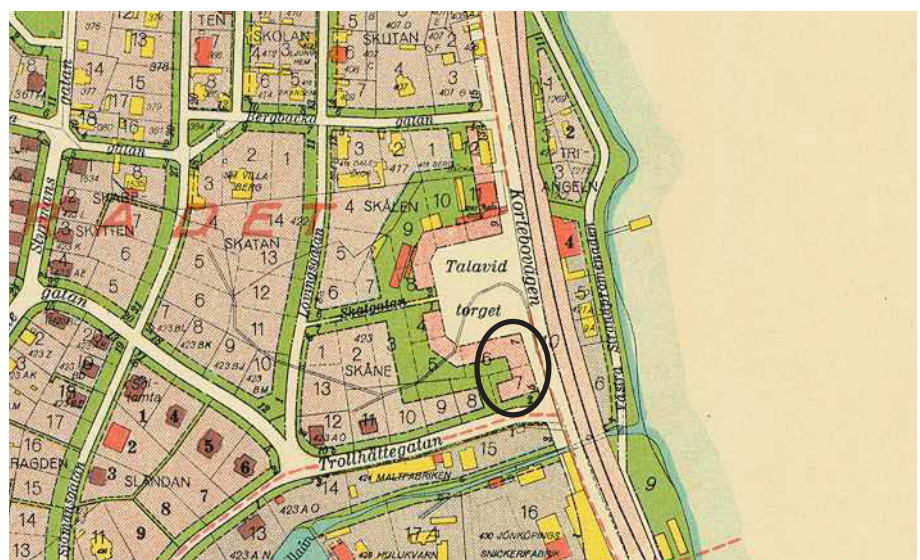
Planområdet ligger inom ett större område utpekad som riksintresse för framtida järnväg. Ett genomförande av en ändring av detaljplan EI488 bedöms dock inte stå i konflikt med en eventuell framtida järnväg.

### Kulturhistoria

Kvarteret Skeppet är inte utpekad i Jönköpings kulturminnesvårdprogram. I arbetet med att främja en god bebyggd miljö ingår det däremot i kommunens arbete att belysa och ta hänsyn byggnaders olika särdrag och arkitektoniska kvalitéer i samband med förändringar stadsmiljön. En förutsättning för planförslaget är att de yttre förändringar som planeras för att tillämpa bra bostäder på vinden anpassas till byggnadernas utförande och utseende.

Skeppet 1 och 2 har byggts efter Einar Adélls stadsplan över Jönköpings stad 1935. Tidens ideal var gator som följde terrängen och med kvartersformer som var oregelbundna. Stora delar av bebyggelsestrukturen i planen införlivades inte och området kring Skeppet 1 och 2 och Kortebovägen har planlagts i många olika omgångar med olika stilar. Bebyggelsen på Bymarken består till stor del av villor men med inslag av större flerbostadshus intill Kortebovägen.

Utsnitt ur Stadsplan  
Jönköping västra upprättad  
1935 av Einar Adéll  
Cirkel visar kvarteret Skeppet





Skeppet 2 är byggt 1938 och Skeppet 1 är byggt 1949. Byggnaderna som har dryga 10 år skillnad i byggnadsår representerar inte tillsammans ett enhetligt taklandskap. Skeppet 2 har redan takkupor medan Skeppet 1 inte har det. För Skeppet 1 bedöms takkupor, väl anpassade till byggnaden och taket avseende storlek som utformning, material och kulör, inte påverka de kulturhistoriska värdena för stadsbilden och det enskilda objektet. Både Skeppet 1 och 2 har uttryck från inspirerade av funktionalistisk arkitektur med flacka tak och rena linjer med rak obruten fasad i mötet med takfot.

## Detaljplaner

Gällande detaljplan EII488 upprättades 1958 och fastställdes 1960-07-14. Detaljplanen är arkiverad med aktbeteckning 06-JÖS-689B. Byggnaderna upprättades innan planen. På Skeppet 1 och Skeppet 2 är gällande användning bostadsändamål men vind tillåts inte inredas. Ändring av detaljplan innebär att nuvarande detaljplan EII488 fortsätter att gälla, men att ändringar görs i planens bestämmelser. De nu aktuella handlingarna blir således komplement, en bilaga, till befintliga planhandlingar.

## Haltkartor för luft

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

## Mark och vegetation

### Natur och rekreationsområden

Foto till höger visar lekplats strax norr om kvarteret Skeppet. Till höger visas foto över dunkehgallaåns naturpark med kulturhistorisk bebyggelsemiljö, källa Jönköpings läns museum

Kvarteret Skeppet har god närhet till natur och parkmark för rekreation. Angränsande till bebyggelsen i norr ligger en park med lekplats. I söder angränsar bostadsområdet till Dunkehallaåns naturpark, ett utav kommunens sammanhängande gröna stråk.



# Trafik

## Gång och cykel

Gång- och cykelväg finns i anslutning till planområdet, på båda sidor om Kortebovägen, vilket gör det enkelt att ta sig till och från Jönköpings centrum. I närområdet bland bostadsområdets lugnare gator får man som cyklist använda infrastruktur som i första hand är avsedd för andra trafikslag.

## Kollektivtrafik

100 meter söder om aktuell bebyggelse ligger hållplats Trollhätttegatan nedre som trafikeras av stadsbuss 17 och 26 samt regionbuss 101.

## Bil

Infart till aktuell bebyggelse sker via Sandbacksgatan.

Kortebovägen är en trafikintensiv väg. Mätningar utförda 2017 visar 18 300 fordon per dygn varav 8 % utgörs av tung trafik.

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

## Järnväg

Från aktuella fastigheter till Jönköpingsbanans spårmitte är det 25 meter. Enligt Trafikverkets prognos för 2040 passerar 12 godståg och 44 pendeltåg mellan mellan sträckan Jönköping-Falköping med en maxhastighet på 120 respektive 100 km/ timmen.

## Parkering

Närmaste parkering till fastigheterna sker längs med Sandbacksgatan och Trollhätttegatan.

# Service

## Offentlig service

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

## Kommersiell service

Bensinstation med enklare livsmedelsförsäljning finns 100 meter från planområdet. Övrig kommersiell service finns Jönköpings centrum, ca 1 kilometer från planområdet.

# Genomförande av detaljplanen

## Administrativa frågor

Genomförandetiden för ändring av detaljplanen kommer att vara fem år från det datum ändringen 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

|      |            |
|------|------------|
| mars | Planbesked |
|------|------------|

#### 2019

|                    |                                                          |
|--------------------|----------------------------------------------------------|
| oktober            | Beslut om plansamråd, delegation<br>Stadsbyggadskontoret |
| oktober - november | Samråd                                                   |

#### 2020

|                   |                                                           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|
| januari           | Beslut om granskning, delegation<br>Stadsbyggnadskontoret |
| januari- februari | Granskning                                                |
| april             | Beslut om antagande, STBN                                 |
| maj               | Laga kraft (om inte planen överklagas)                    |

## Avtal

Planändring föranleder inga förändringar i allmän platsmark och det behövs därför inget exploateringsavtal. Inför planarbete har plankostnadsavtal upprättats.

## Ekonomiska frågor

### Kostnad och intäkt balanseras

Plankostnad regleras genom plankostnadsavtal. Planen medför inga andra kostnader eller utöka driftbudget.



# Fastighetsrättsliga frågor

## Fastighetsbildning

Inga förändringar i fastighetsindelningen krävs för genomförande av inredning av vind.

## Medverkande tjänstemän

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

### Stadsbyggnadskontoret

Anders Pålsson, Bygglov  
Henric Dovrén, Räddningstjänsten  
Inger Thildéus, Lantmäteriafdelningen  
Mats Rudenfors, Utveckling och trafik

### Tekniska kontoret

Marcus Gullander, Mark- och exploatering  
Helez Barwari, VA-avdelningen

Liselott Johansson  
Planchef

Solveig Lönnervall  
Planarkitekt