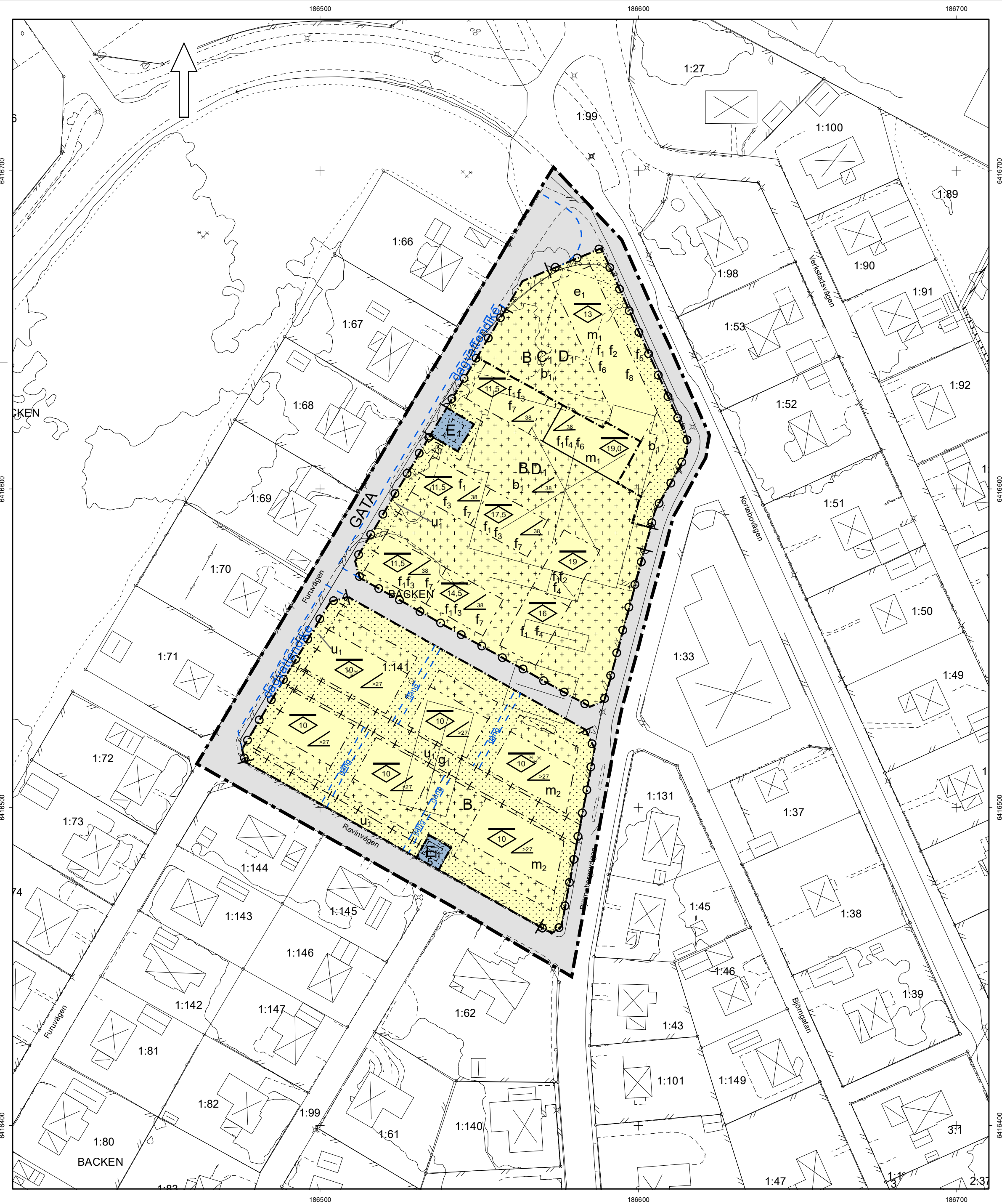


Grundkarta över del av Jönköping i Jönköpings kommun
Fastighetsindelning: Augusti 2019
Markkomplettering: Augusti 2019
Koordinatsystem: Sweref 99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Byggnadernas begränsningslinjer utgöres av fasadlinjer eller takkonturer

Grundkartans riktighet bestrykes
Jönköping den 13 mars 2020

Ingvar Röjder
Lantmäteriafdelningen 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
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- B** Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- BD₁** Bostäder, Vårdboende, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- BC₁D₁** Bostäder, i bottenvåning får även finnas centrumverksamhet, bostadskomplement eller vårdboende, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E₁** Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Största takvinkel är angivet värde i grader.
Sadeltak ska finnas, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Minsta takvinkel är angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnad med maximalt 4,5 meter nockhöjd.
Burspråk får uppföras. Inom området betecknat med BC₁D₁ och BD₁ ska balkong placeras med en fri höjd på 3,5 m ovanför kvartersmark och gårdsbjälklag. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad. Bullerskydd får uppföras. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁** Endast flerbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂** Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃** Takkupor får uppföras till högst 40% av takfallets längd.
De ska vara indragna från takfoten minst 60 cm, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₄** Den översta våningen ska vara indragen från fasadliv med minst 2 meter.
Gäller ej trapphus och teknikutrymme, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₅** Cykelställ med tak får uppföras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- f₆** Sammanhängande byggnad eller bullerskydd ska finnas mot Kortebovägen och mot Björnebergsvägen, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₇** Frontespis får uppföras enbart för trapphus och hiss, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₈** Entréer till trapphus skall vara genomgående så att trapphus kan nås från offentligt rum och från gård, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §

Utförande

b₁ Marken får byggas under med garage, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Störningsskydd

- m₁** Fasad som kan påverkas av drivmedelstationens verksamhet ska utföras med obrännbart material (A2 enl. BBR).
Möjlighet till urymning ska finnas mot oexponerad sida.
Friskluftsintag ska placeras på oexponerad sida, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- m₂** Bullerskydd ska uppföras vid uteplats för husen närmast Björnebergsvägen, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Användning

e₁ Byggnadens bottenvåning ska vara utformad och förberedd som verksamhetslokal med en minsta takhöjd av 3,5 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap. 21 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

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

Villkor för startbesked

Startbesked för hus med bestämmelse m₂ får inte ges förrän bullerdämpande åtgärder uppförs vid uteplats för radhusen närmast Björnebergsvägen, PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje - Streckad
- dagvattendike Illustrationstext

Detaljplan för
Backen 1:141 m.fl.

Bankeryd



Planförfattare:

Christian Bruhn

Antagandehandling

Upprättad: 2020-04-15

Antagande: 2020-05-07 av: STBN

Laga kraft: 2020-06-04

Diarienummer: 2016-149

0680K-P2020-5

Detaljplan för Backen 1:141 m.fl.

Bankeryd, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	4
Planförslag	5
Plankarta och planbestämmelser-	12
Planens konsekvenser	16
Förutsättningar	22
Genomförande av detaljplanen	30

Handlingar

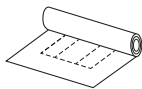
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning

Bilagor

Geoteknisk undersökning PM 1 Geoteknik, 2017-07-17
Miljöteknisk markundersökning 2018-05-15
Riskutredning 2018-02-01
Dagvattenutredning 2018-01-10
Bullerutredning 2019-09-02
Undersökning av klorerade lösningsmedel 2020-04-08

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan
Backen 1:141

Så här görs en detaljplan med utökat planförfarande



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 samrådskretsen, bestående av sakägare, Länsstyrelse, kommunala myndigheter och andra som har ett väsentligt intresse av planen. Tiden för samrådet annonseras i tidningen.

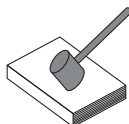
Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en samrådsredogörelse. Utifrån samrådsredogörelsen justeras sedan planhandlingarna.



Granskning

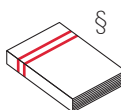
Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under granskningstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna 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

Planområdet utgörs av fastigheten Backen 1:141 som är belägen söder om industriområdet i Bankeryds norra del. Området avgränsas av Kortebovägen i norr, Björnebergsvägen i öst, Ravinvägen i söder samt Furuvägen i väst. Idag är fastigheten bebyggd med äldre industrilokaler av varierande storlek. Förslaget möjliggör att ett industriområde ersätts med ny bostadsbebyggelse, delvis med möjlighet till verksamheter i bottenplan i huset närmast Kortebovägen.

Den planerade exploateringen kan ses som en ny entré in till Bankeryd vilket gör att områdets gestaltning har varit en viktig fråga under framtagandet av planförslaget.

Den nya bebyggelsen förväntas bestå av radhus i tre våningar i områdets södra del samt flerbostadshus i tre till sex våningar i den norra delen. Den totala bruttoarean beräknas bli ungefär 12 500 m² vilket motsvarar ungefär 95 lägenheter. Projektet är omnämnt i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet.

Spetsen markerar mitten av planområdet



Planförslag

Plandata

Läge och areal

Planområdet är ca 1,6 ha stort och omfattar fastigheten Backen 1:141 m.fl. Planområdet avgränsas av Kortebovägen i norr, Björnebergsvägen i öst, Ravinvägen i söder samt Furuvägen i väst.

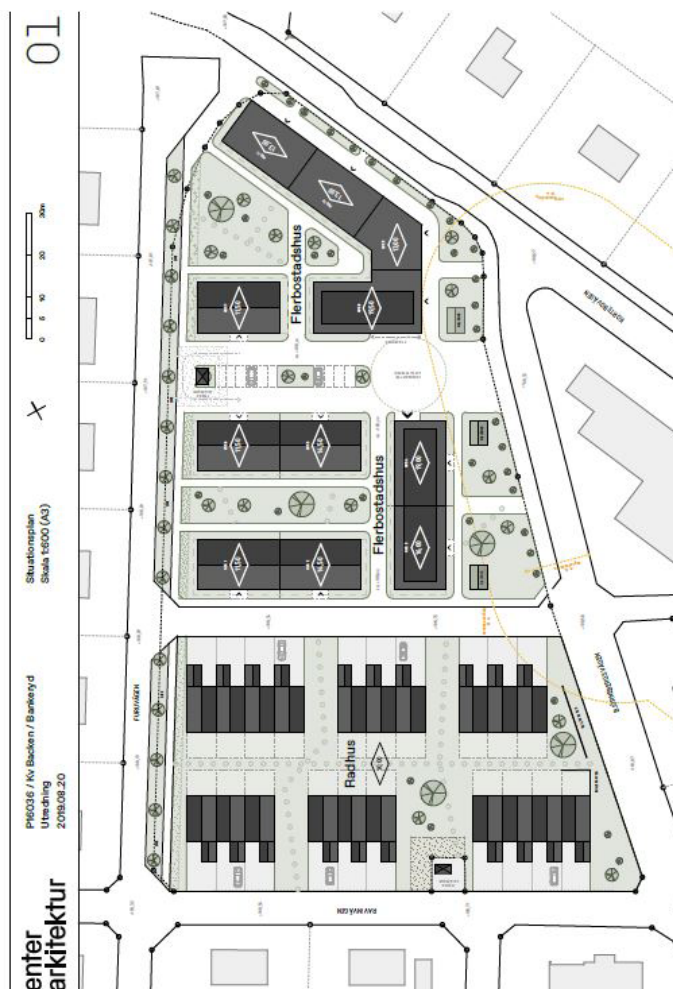
Markägoförhållanden

Fastigheten Backen 1:141 ägs av fastighetsbolaget Jonsons Fastigheter Backen AB. Angränsande mark ägs av Jönköpings kommun.

Bebyggelse

Planförslaget innebär att ny bostadsbebyggelse, med viss möjlighet för verksamheter i bottenvåning mot Kortebovägen, uppförs. Förslaget möjliggör även för vårdboende inom den del som är tänkt att bebyggas med flerbostadshus.

Illustration på hela planområdet: Enter arkitektur



Den sammanlagda BTA uppgår till ca 12500 m².

Utgångspunkt för utformningen av det nya bostadsområdet har varit att skapa ett omväxlande bostadsområde med olika typer av bebyggelse. Flerbostadshusen i områdets norra del kommer att uppföras med varierande storlek och disposition. Mot Kortebovägen tillåter planen verksamheter i markplan. Den nya bebyggelsen är tänkt att innehålla varierande gårdsmiljöer och utgår från områdets flacka topografi samt närheten till den befintliga bensinstationen på andra sidan Björnebergsvägen.



Illustration på planområdets
norra del: Enter arkitektur

Planområdets norra del:

I kvarterets norra del eftersträvas en hög stadsmässighet och här föreslår planen även möjlighet till vårdboende som enskilt boende samt möjlighet till centrumverksamhet mot Kortebovägen.

Flerbostadshusen öppnar sig med sina gårdar mot de befintliga villorna vid Furuvägen och är tänkta med skiftande höjder på byggnaderna från tre till sex våningar. Kvarteretsstrukturen fungerar avskärmande mot Kortebovägen och Björnebergsvägen. På så vis skapas ljuddämpade sidor på insidan samt ljuddämpade innergårdar. Mot Kortebovägen trappas byggnadshöjden ner för att minska skugg- och annan påverkan på de befintliga småhusen i anslutning till planområdet.

Entréerna är tvända mot den nya vägen genom området och Kortebovägen. Taket är tänkt att utföras i varierande utformningar och takvinklar, som sadeltak med kupor och terrasser.

Fasader är tänkta att utföras i olika material, såsom tegel i olika färger, träpanel, puts och plåt. På fastigheten Backen 1:141 finns en befintlig källardel som nås från Björnebergsvägen och kommer att användas som parkeringsgarage.

Planområdets södra del:

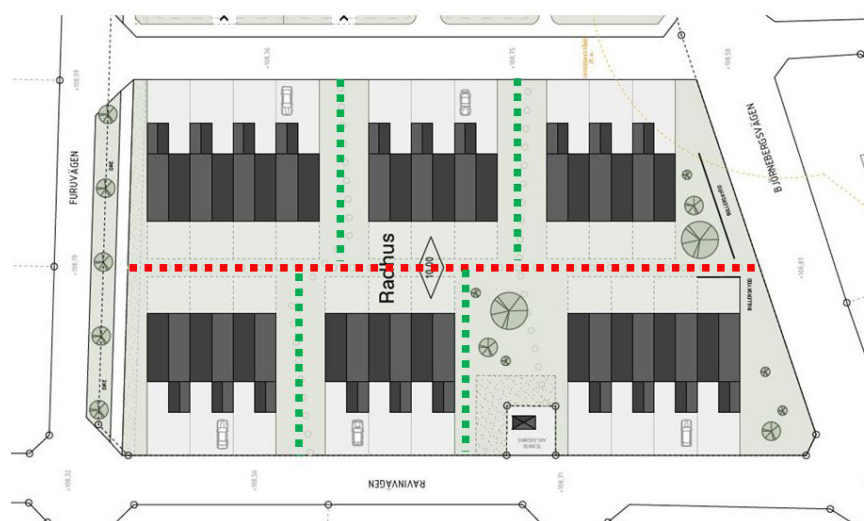


Illustration på planområdets södra del: Enter arkitektur

Områdets södra del är tänkt att utformas som ett mer traditionellt radhusområde i tre våningar med en gång- och cykelväg mellan husen. Under gångvägen planeras det för ett infiltrationsstråk som tar hand om dagvattnet från radhusområdet. Gångvägen och infiltrationsstråket (röd streckad linje) är tänkta att utgöra en gemensamhetsanläggning som de boende i radhusen ska ansvara för. De tvärgående gångförbindelserna mellan husen redovisas med grön streckad linje i kartan ovan och är till för att säkerställa att de boende ska kunna nå radhusens baksida med gräsklippare, trädgårdsmöbler eller dylikt, utan att behöva gå runt hela området.



Vy in i radhusområdet: Enter arkitektur

Trafik

Gång

Inom områdets norra del är det tänkt att ha ett system av gångstråk som korsar gårdarna och skapar varierande gårdsmiljöer.



Illustrationen visar volymerna i planområdets norra del: Enter arkitektur

I områdets södra del planeras det för ett genomgående gångstråk mellan husen, där tvärgående gångförbindelser an knyter för att säkerställa att radhusen ska kunna nå baksidan med gräsklippare, trädgårdsmöbler eller dylikt.



Illustrationen visar volymerna i planområdets södra del: Enter arkitektur

Cykel

Enligt kommunens cykelprogram är de främsta problemen som cyklister i Jönköpings kommun upplever cykelvägar som tar slut och felande länkar. Jönköpings kommun eftersträvar därför ett tätt, gent och sammanhängande cykelvägsnät utan felande länkar och avbrott vilket är en viktig förutsättning för att öka cyklandet inom kommunen.

I enlighet med ”Cykelprogram för Jönköpings kommun 2017-2022” har därför

följande genhets- och restidskvoter för cykelresor från planområdet till olika målpunkter (Järnvägsstation och Attarpsskolan) räknats fram och analyserats:

Genhetskvot för Järnvägsstationen och Attarpsskolan är 1,33 och 1,10.

Restidskvot för Järnvägsstationen och Attarpsskolan är 1,85 och 1,97.

Planområdet anses vara för litet för att kunna använda genhets-och restidskvoten eftersom skillnaden mellan cykelavstånd och fågelavstånd är för liten. Resultatet blir därför missvisande. Planförslaget försämrar inte förutsättningarna för cyklister jämfört med dagsläget.

Cykelparkering

Cykelparkering inom områdets norra del är tänkt att ske i cykelförråd samt till viss del i parkeringsgaraget. Inom den södra radhusdelen sker cykelparkeringen på den egna tomten.

Kollektivtrafik

Idag finns det busshållplatser vid Kortebovägen mellan Furuvägen och Björnebergsvägen samt vid Björnebergsvägen, mittemot den befintliga bensinstationen. Hållplatsen vid Kortebovägen trafikeras av linje 101 mot Habo/Gränna. Här föreslår planen att bredda gatan vid Kortebovägen med 90 cm för att möjliggöra en bredare gångbana. Hållplatsen vid Björnebergsvägen trafikeras av linje 26 mot Bankeryd/Prinseryd och Jönköping.

För att möjliggöra för den nya vägen behöver en busshållplats längs Björnebergsvägen flyttas.

Bil

Områdets norra del är tänkt att ha sin infart vid Björnebergsvägen. Radhusen i områdets södra del har sina infartsgator vända mot Ravinvägen samt en ny infartsgata som planeras mellan Furuvägen och Björnebergsvägen.

Parkering

Inom radhusområdet i planområdets södra del är parkeringen tänkt att ske som markparkering för två bilar per radhus. Kommunens parkeringspolicy "Parkeringstal 2016" för bil och cykelparkering ska följas. Eftersom efterfrågan på bil- och cykelparkering ser olika ut i olika delar av kommunen, har Jönköpings kommun valt en indelning i tre olika zoner. Planområdet ingår i zon B ("Utanför centrala Jönköping och Huskvarna samt kommunalar med närhet till god kollektivtrafik"), vilket innebär ett parkeringsbehov på 9 bilplatser och 18 cykelplatser per 1000 m² BTA. Med den tänkta BTA på flerbostadshusområdet blir parkeringsbehovet ungefär 95 bilplatser och 190 cykelplatser inom detta område. Inom flerbostadsområdet i planområdets norra del är parkeringen tänkt att ske i parkeringsgarage under markplan, som nås från Björnebergsvägen. Besöksparkering här är tänkt att anläggas som markparkering i anslutning till infarten vid Björnebergsvägen. Använder man sig av grön resplan, exempelvis

gemensam bilpool, kan antalet parkeringar reduceras. Antalet parkeringar som reduceras beror på tillämpad åtgärd.

Tillgänglighet

I samtliga flerbostadshus ska det finnas hissar i anslutning till trapphusen. Handikapparkeringsplatser ska förläggas maximalt 25 meter från flerbostadshusens entréer. 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

I anslutning till planområdet finns befintliga vatten- och avloppsledningar som kan försörja planområdet. Nya VA-ledningar kommer att läggas i u-områden i planområdets södra del.

Dagvatten

Framtagen dagvattenutredning visar att marken inom planområdet har bra infiltrationsmöjlighet och den redovisar också vilka mängder vatten som uppkommer inom planområdet. Dagvattenutredningen visar att mängden dagvatten ökar med 30% i och med exploateringen. Kapaciteten i det befintliga ledningssystemet är begränsad vilket medför att fördröjning inom planområdet är ett krav. 200 m³ måste fördröjas inom planområdet vid ett 10-års regn för att befintligt ledningssystem ska fungera. Dagvattenutredningen föreslår att södra delen av området utrustas med infiltrationsstråk där dagvatten från takytor och innergårdar leds och den norra delens dagvatten ansluts till rainingarden där dagvatten renas och infiltreras lokalt. Överskottsvatten från båda delarna av området kopplas till svackdiken och sedan vidare till kommunens befintliga ledningsnät i Furuvägen.

Skyfall och höga flöden

Vid extrema flöden kommer vattnet att ledas på ytan utan att påverka befintlig bebyggelse negativt. För att inte ny bebyggelse inom planområdet ska påverkas vid dessa extrema regn är höjdsättningen av marken viktig. Vägen mellan flerfamiljshuset och kedjehuset föreslås i dagvattenutredningen att ligga lägre än bebyggelsen, så att den kan fungera som ett magasin och vattenfyllas temporärt för att åstadkomma en trög avledning i systemet.

Uppvärmning

Det finns möjlighet att ansluta fastigheten Backen 1:141 till närliggande fjärrvärmeledningar.

EI

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt elnät. Inom områdets södra

del i anslutning till Ravinvägen finns en nätstation som är tänkt att försörja radhusen.

För att kunna försörja flerbostadshusen i områdets norra del behöver en ny nätstation placeras inom området.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske på den egna fastigheten. De gemensamma utrymmen och anordningarna för avfallshantering ska vara anpassade för rörelsehindrade. Anordningar för avfallshanteringen ska utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls och risken för olycksfall minimeras. Kommunen rekommenderar att alla åtta fraktioner ska finnas på fastigheten för att gynna miljön och bidra till en lägre kostnad för fastighetsägaren. De åtta fraktionerna är; matavfall, sorterat brännbart avfall, returpapper (tidningar mm.), pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, färgat glas och ofärgat glas. Utöver de åtta fraktionerna är det bra om fastighetsägaren även har insamling av elektronik och batterier.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid är under 10 minuter.

Skydd mot spridning

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

Tillgänglighet

Alla byggnader ska vara lätt tillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:94. Framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och möjliga uppställning platser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter, i enlighet med BBR:5:72. Detta för att räddningstjänsten ska kunna göra en effektiv räddningsinsats och innebär 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.

Idag finns det fyra brandposter som omgärdar planområdet. Dessa är lokaliserade vid Furuvägens vändplan, i korsningen Kortebovägen och Björnebergsvägen, längre ner på Björnebergsvägen samt något söder om Ravinvägen vid Granvägen.

Plankarta

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra byggnation av allmänna gator inom planområdet för att serva allmänhetens behov av infrastruktur. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 p PBL.

Kvartersmark

B

Bostäder

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

BD₁

Bostäder, Vårdboende

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

BC₁D₁

Bostäder, Centrum, Vårdboende

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av bostäder samt centrumsverksamhet och vårdboende. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL.

E₁

Teknisk anläggning - Transformatorstation

Syftet med bestämmelsen är att inrymma en nätstation för planområdets behov då befintlig nätstation inte har tillräcklig kapacitet för ny bebyggelse. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

Högsta nockhöjd



Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadernas höjd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL.

Största takvinkel i grader

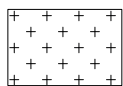


Syftet med bestämmelsen är att reglera taklutningen inom flerbostadshusområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL.

Minsta takvinkel i grader

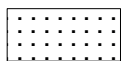


Syftet med bestämmelsen är att reglera taklutningen inom radhusområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL.



Marken får endast förses med komplementbyggnad

Syftet med bestämmelsen är att tillåta komplementbyggnader, så som soprum, garage mm på en begränsad yta av fastigheten. 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.

Utformning

f₁

Endast flerbostadshus

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av bostäder i form av flerbostadshus. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f₂

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

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att trafikbullerförordningen, SFS 2016:216, uppfylls. Bestämmelsen anger lägenheter måste ha minst hälften av bostadsrummen vända mot ljuddämpad sida. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f₃

Takkupor får uppföras till högst 40% av takfallets längd

Syftet med bestämmelsen är att reglera utbyggnad av takkupor. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f₄

Den översta våningen ska vara indragen från fasadliv med minst 2 meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens utformning. Bestämmelsen har betydelse för att få kortare skuggor från byggnaden. Den har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f₅

Cykelställ med tak får uppföras

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för cykelparkering på kvartersmark mot Kortebovägen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f₆

Sammanhängande byggnad eller bullerskydd

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bullerutredningens krav på ljuddämpade uteplatser på gårdssidan uppfylls. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f₇

Frontespis

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att frontespis enbart får uppföras för trapphus och hiss. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f₈

Entréer till trapphus ska vara genomgående så att trapphus kan nå från offentligt rum och från gård

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att riskutredningens krav uppfylls. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

Utfart



Körbar förbindelse får inte anordnas

Bestämmelsen syftar till att begränsa utfart inom de delar av planområdet av trafiksäkerhetsskäl. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 9 § PBL.

Utförande

b₁

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

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra underjordiskt garage. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

Störningsskydd

m₁

Fasader som kan påverkas av bensinstationens verksamhet ska utföras obrännbar (A" enl. BBR). Möjlighet till utrymning ska finnas mot oexponerad sida. Friskluftintag ska placeras på oexponerad sida

Bestämmelsens syfte är att säkerställa riskutredningens krav. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 12 § 1 st 1 p PBL.

m₂

Bullerskydd ska uppföras vid uteplats för husen närmast Björnebergsvägen.

Bestämmelsens syfte är att säkerställa bullerutredningens krav på skyddade uteplatser. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 12 § 1 st 1 p PBL.

Användning

e₁

Byggnadens bottenvåning ska vara utformad och förberedd som verksamhetslokal med en minsta takhöjd av 3,5 meter

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra verksamhetslokaler i bottenvåningen mot Kortebovägen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 2 p PBL.

Administrativa bestämmelser

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

Bestämmelsens syfte är att reglera detaljplanens genomförandetid. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

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

g₁

Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvatten, Kvartersmark

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa gemensam skötsel av dagvattenanläggning mellan radhusen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 18 § 1 st PBL.

Villkor för startbesked

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bullerskydd på uteplats uppförs för hus med bestämmelse m₂ närmast Björnebergsvägen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 14 § 1 st 1 p 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 ska upprättas. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Backen 1:141.

Alternativ och andra ställningstaganden

Nollalternativ

Om markanvändningen på Backen 1:141 inte skulle ändras, skulle industriverksamheten fortsätta på denna plats. Med anledning av att omkringliggande bebyggelsestruktur utgörs främst av bostäder, bedöms industriverksamhet vara en mindre lämplig markanvändning. En fortsatt industriverksamhet innebär även en förlust av ny möjliga bostäder.

Alternativ utformning av bebyggelsen

Det nya bostadsområdets utformning och höjdsättning har varit en viktig fråga under planarbetets gång. Olika förslag kring bebyggelsens utformning och olika vägdragningar genom området har diskuterats, där de olika intressen har vägts mot varandra, vilket har resulterat i aktuellt planförslag.

Alternativt läge

Då den aktuella fastigheten ägs av Johnsson Fastigheter Backen AB som ansökte om planändring, är ett alternativt läge inte aktuellt för denna byggaktör.

Hälsa och säkerhet

Risk farligt gods

I samband med planförslaget har en riskbedömning utförts av WSP, daterad 2018-02-01, för att utreda lämpligheten med planerad markanvändning med avseende på närhet till två bensinstationer. Den närmaste ligger på fastigheten öster om planområdet och den andra i industriområdet norr om Backen 1:141. Dessa bensinstationer genererar vissa transporter av farligt gods i anslutning till planområdet. Individrisk och samhällsrisk har beräknats och riskreducerande åtgärder föreslagits för att uppnå en acceptabel risknivå.

Åtgärderna som föreslås är att det finns ett skyddsavstånd till bensinstation där

inga bostäder får finnas samt att fasader som kan påverkas av bensinstationens verksamhet utförs obrännbar. Möjlighet till utrymning ska finnas mot oexponerad sida, där även friskluftsintag ska placeras. Det ska även säkerställas att vätska inte ska kunna rinna ned i det underjordiska garaget.

Skyddsåtgärderna är införda som planbestämmelser där behov finns.

Trafikbuller

En uppdaterad bullerberäkning togs fram 2019-09-02. Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande:

3§ Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

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 till byggnaden.

4§ Om den ljudnivå som anges i 3 § 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.

Illustration på ekvivalent ljudnivå framtagen av WSP

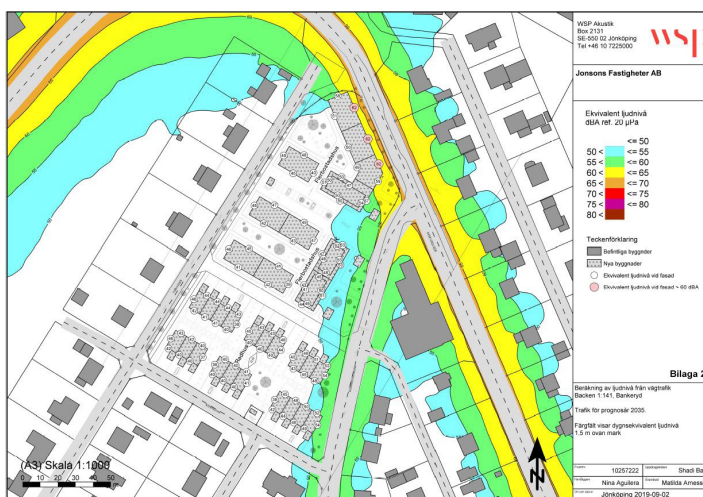


Illustration på maximal ljudnivå vid olika tider på dygnet, framtagen av WSP

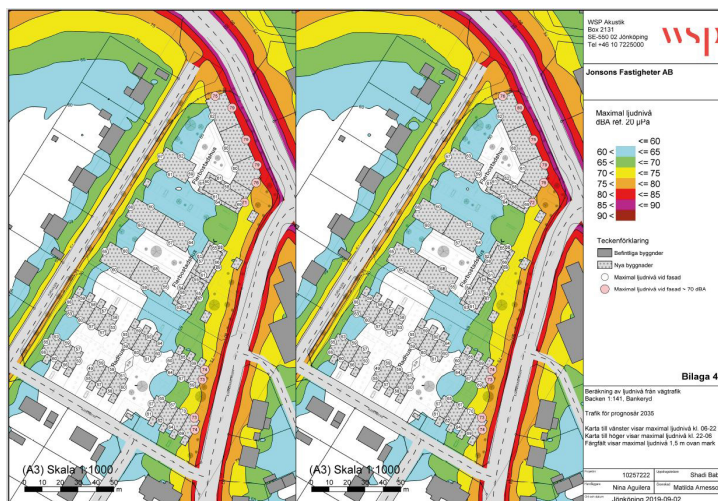
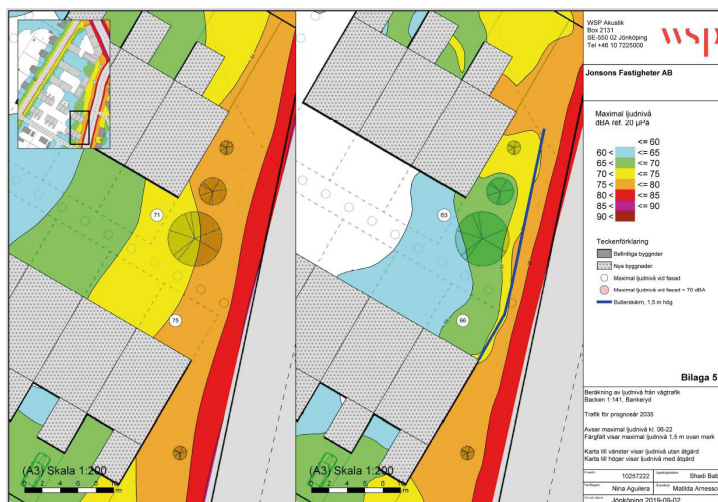


Illustration på maximal ljudnivå vid radhusen samt föreslagen bullerskärm, framtagen av WSP



Radhusen i sydöstra hörnet närmast Björnebergsvägen behöver skyddas för att uppfylla kraven för uteplatsen, varför planen föreskriver en lokal bullerskyddsåtgärd vid deras uteplatser. Bullerutredningen föreslår en 1,5 meter hög skärm vars placering redovisas med blå linje i bilden ovan.

Omgivningens påverkan på planförslaget

Omgivningens påverkan på planförslaget utförs främst av den befintliga bensinstationen öster om planområdet samt en till bensinstation norr om planområdet. En riskutredning har tagits fram för att beskriva riskbilden för planområdet och därmed utgöra en grund för att bedöma lämpligheten med den föreslagna markanvändningen. Riskreducerande åtgärder har föreslagits och skrivits in som planbestämmelser i plankartan.

Omgivningen påverkar planförslaget även genom befintlig trafik på angränsande vägar. En trafikbullerutredning har upprättats för att bedöma bullret utifrån befintliga och framtida trafikmängder. Bullerskyddande åtgärder har föreslagits och skrivits in som planbestämmelser i plankartan. Utöver det har bebyggelsens struktur och placering anpassats till bullerutredningens resultat.

Planförslagets påverkan på omgivningen

Planförslaget innebär att ett industriområde omvandlas till bostäder. De tillkommande bostadshusen planeras högre än kringliggande villabebyggelse, vilket medför att deras utsikt kommer att påverkas. Den högsta bebyggelsen planeras mitt emot den befintliga bensinstationen vid Björnebergsvägen. Här bedöms påverkan av utsikten som mindre betydelsefull. Efter samrådet har höjden på den planerade bebyggelsen mot Kortebovägen sänkts med motsvarande en våning för att minska negativ påverkan på de befintliga villorna vid Kortebovägen och Furuvägen. Den del på flerbostadshusområdet som ligger centralt har höjts med motsvarande en våning vilket inte bedöms utgöra en negativ påverkan på den befintliga småhusbebyggelsen i anslutning till planområdet.



Illustration: Vy över området från sydöst, Enter arkitektur

Planförslaget innebär å andra sidan att nya gårdar öppnar sig mot de befintliga villorna vid Furuvägen. Ett släpp föreslås genom flerbostadshusområdet där sikten är fri genom hela området. Även radhusområdet i söder orienterar sig i öst-västlig riktning varför påverkan på sikten för den angränsande villabebyggelsen bedöms vara begränsad.



Illustration: Vy över området från nordväst, Enter

Trafik

Tillkommande trafik bedöms inte skapa någon oacceptabel belastning på omgivande fastigheter. Tillkommande parkeringsbehov tillgodoses inom den egna fastigheten och påverkar inte omkringliggande fastigheter.

Haltkartor för luft

Planområdet ligger inte i anslutning till någon av de gator i Jönköpings kommun som ligger nära gränserna för luftkvalitet. Den förväntade trafikökningen i och omkring området bedöms inte vara av sådan karaktär att luftkvaliteten påverkas i sådan grad att miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

FN:s Barnkonvention

Barn som är bosatta i intilliggande villabebyggelse kommer att påverkas positivt av planförslaget som innebär att ett tidigare industriområde omvandlas till ett nytt bostadsområde. En del i förslaget är ett system av gångstråk och innergårdar som öppnar sig mot den kringliggande villabebyggelsen och således ger möjlighet till rekreation och utelek på barnens villkor. Även i områdets södra del illustreras det fria ytor och gångstråk mellan radhusen.

Väster om planområdet ligger ett skogsområde, som ansluter till vändplanen vid Furuvägen. Skogsområdet nås även via ett släpp mellan villabebyggelsen i höjd med Ravinvägen. Området genomkorsas av stigar och det finns gott om möjligheter för utelek, såsom kojbygge, mm.

Trafiksäkerheten har beaktats genom att antalet in- och utfarter till och från området har begränsats, liksom möjlighet till att köra bil inom området. Sammantaget bedöms förslaget påverka barnperspektivet på ett positivt sätt.

Mål för hållbar utveckling

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

Miljömål "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."

Miljömålet "Begränsad klimatpåverkan" handlar om att minska utsläppen av växthusgaser, exempelvis genom minskad förbränning av fossila bränslen inom transportsektorn. Befintliga busshållplatser i direkt anslutning till planområdet gör det enkelt att ta sig till och från området med kollektivtrafik, vilket minskar nödvändigheten att använda bil. Området är även lokaliserat inom rimligt gångavstånd, med bra gång- och cykelvägar, till offentlig och kommersiell service. Att planförslaget i begränsat omfång möjliggör för kommersiell service inom området, gör också att viss service kan tillhandahållas i närområdet.

Miljömål Frisk luft

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

Planförslaget innebär en begränsad trafikökning varför miljö kvalitetsnormer inte bedöms överskridas. Kommunen mäter regelbundet luftkvaliteten i staden, där Barnarpsgatan har sämsta uppmätta luftkvalitet med avseende på PM_{10} . I det uppföljningsprogram kommunen gjorde 2018, diarienummer 2018:133, så har luftkvaliteten blivit bättre de senaste 10 åren. Den har idag god marginal, även Barnarpsgatan, till gränsvärdet för PM_{10} . Barnarpsgatan har ett trafikflöde på 17 500 fordon/vardagsdygn år 2017, där gränsvärdet överskreds 2008, men ingen gång därefter. Kortebovägen (östra del) är den mest trafikerade gatan som angränsar till planområdet, med 5900 fordon/dygn år 2017. Trafikökningen har i bullerutredningen beräknats till 7300 fordon/dygn år 2035, vilket är betydligt lägre jämfört med Barnarpsgatan.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen ger vägledning inför framtida beslut om användning av mark- och vattenområden.

Fastigheten Backen 1:141 har inte specifikt utpekats i översiktsplan 2016, men ingår i tätortszonen och omfattas därmed av följande riktlinjer som anses vara relevanta för denna detaljplan:

- Tätortsbebyggelsen ska utvecklas genom förtätning och omvandling av redan exploaterad mark.
- Nya exploateringsområden ska ligga i direkt anslutning till befintlig tätortsbebyggelse och där det finns förutsättningar för välutvecklad kollektivtrafik.
- För att tillmötesgå människors olika behov av blandade bostadstyper ska den blandade staden eftersträvas med varierad bebyggelse och balans mellan bostäder, arbetsplatser och service.
- Kommunen strävar efter att uppnå en god livsmiljö, för att nå detta är närmiljön för invånarna viktig, här ska finnas blandad bebyggelse och varierat serviceutbud med god tillgänglighet.
- För att uppnå god tillgänglighet och minska bilbehovet i tätorterna ska en hög exploateringsgrad eftersträvas inom områden som ligger upp till 400 meter från kollektivtrafikstråk.
- Exploateringsgraden kan vara något lägre inom områden som har mellan 400 och 600 meter till ett kollektivtrafikstråk.
- Områden nära centrumfunktion ska även de ha en hög exploateringsgrad. Lågt exploaterade centrumområden bör få en högre exploateringsgrad för ett mer effektivt utnyttjande. Kommunen är positiv till hög bebyggelse i centrala områden där höga hus dels kan passa in i omgivningen och dels bidra till den stadsmässiga karaktären, bli ett landmärke som ger identitet åt platsen och kan underlätta orienterbarheten i tätorten.
- Markanvändningen inom tätorten ska vara varierad. Värdefulla grönområden ska inte exploateras. Värdet kan bestå av natur, friluftsliv och rekreation, kulturmiljö, lek- och idrottsområde, odlingslotter och/eller ekosystemtjänster.

Planförslaget stämmer överens med dessa riktlinjer och bedöms därför att gå i linje med översiktsplanens intentioner.

Grönstrukturplan

Utsnitt från grönstrukturplanen



Planområdet ligger ca 30 meter ifrån en tallmoskog med gott om stigar. Värdena är kopplade till naturen och skogspromenader och genväg i bebyggelse samt naturen som kvartersskog. Tallskogen genomkorsas av vältrampade stigar och har bryn där sälj är ett värdefullt träd för brynmiljön. Övriga värden är blomning, ljung och sälj samt bärplockning. Det finns goda förutsättningar för nektarsökande humlor och bin.

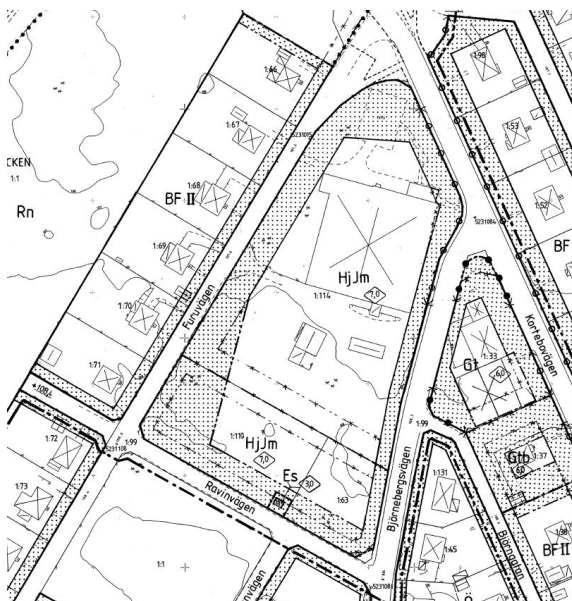
Detaljplaner

Backen 1:141 omfattas idag av byggnadsplanen för Backen Västergård 1:113 mfl från 1985. Markanvändningen inom planområdet anges med HJm "Handel med viss begränsning, småindustri" samt ES "Transformatorstation och gatumark".

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Planområdet finns utpekad i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet för 2018-2023 som område för framtida byggnation.

Utsnitt från gällande detaljplan.



Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster.

Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande. Recipient för planområdet är Domneån (vattenförekomst SE641574-139704). Den ekologiska statusen fastställdes 2017-02-23 som måttlig på grund av omfattande hydromorfologisk påverkan, vandringshinder, men anses ha stora möjligheter att vara god till 2021. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och bromerade difenyleter.

Program för anpassningar till klimatförändringar

De förväntade klimatförändringarna kan komma att påverka Sverige kraftigt, varför klimatanpassningsåtgärder ska beaktas vid all planering av nya byggnader och verksamheter. Möjliga konsekvenser inom Jönköpingsregionen är exempelvis ett varmare klimat med ökade nederbörd under höst- och vintermånaderna samt ökad risk för översvämning på grund av korta intensiva skyfall.

Planförslaget tar hänsyn till framtida klimatförändringar, främst genom strategisk placering och höjdsättning av bebyggelsen samt genom hantering av dagvattnet.

Dagvattenpolicy

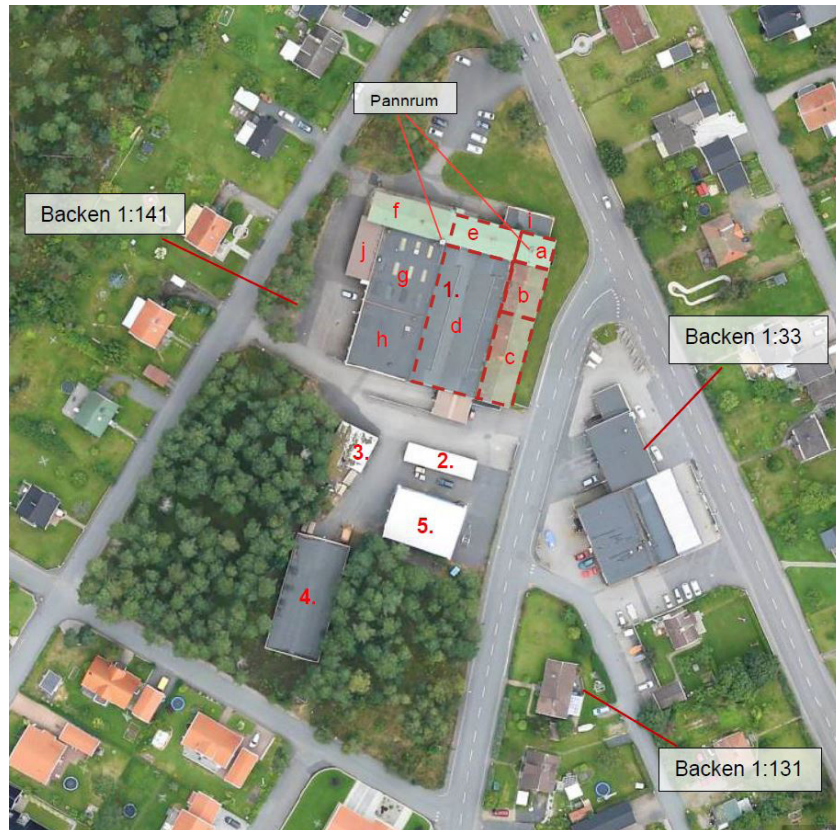
Inom planlagda områden betraktas dagvatten som avloppsvatten i lagens mening. När det gäller avvattning av byggda fastigheter inom planområde är det kommunen som ansvarar för att bedöma om det krävs någon form av allmän dagvattenanläggning eller om ansvaret helt kan läggas på fastighetsägaren. Fastighetsägare har alltid ett ansvar för dagvattnet från den egna fastigheten. Gemensamhetsanläggningar har samma ansvar som den enskilde fastighetsägaren, det vill säga att användande, kontroll och skötsel av anläggningar sker enligt gällande miljö- och VA-lagstiftning. Byggherren ansvarar för att en dagvattenanläggning utförs på ett sätt som förutsätts i detaljplanen. Byggherrens ansvar gäller både inom och utanför detaljplanelagt område.

Enligt Jönköpings kommuns plan för dagvattenhantering ska dagvattnets roll som bärare av miljöstörande ämnen begränsas. Vid detaljplanering och bygglovprövning ska bebyggelsens lokalisering och val av byggnadsmaterial övervägas. Nya detaljplaner ska ange hur dagvattenfrågan ska lösas och vem som har ansvar för genomförandet. Vid nyexploatering ska nödvändig mark för dagvattenhantering avsättas i detaljplaneskedet.

Bebyggelse

Den industriella verksamheten på Backen 1:141 omfattar i huvudsak import och försäljning av lim, kantlist, skivmaterial och laminat mm till den svenska inrednings- och möbelindustrin.

Bebyggelsen på fastigheten består huvudsakligen utav kontor, lagerbyggnad, pannrum enligt kartan nedan:



Bilden visar nuvarande markanvändning. Källa: Eniro

Figur 2. Backen 1:141, Backen 1:33 och Backen 1:131, Jönköpings kommun. Källa www.eniro.se, 2017-10-05.

1.a Kontor, tidigare bostadshus som byggdes ca 1942

1b. Lager av kartong & kantlist, tidigare bilverkstad (1942-1948)

1c. Formatsåg, tidigare Centerless (vals slipning, 1948-1958)

1d. Lager av kantlist & laminat, innan dess utställningshall för träbearbetningsmaskiner. Byggdes till samtidigt som 1e. och stod klart till inflyttningen 1958 av Carstens AB.

1e. Kontor som tidigare byggdes till samtidigt som 1d och stod klart till inflyttningen 1958 av Carstens AB.

1f. Kontor. Tillbyggnad av nedre plan skedde först. Övre plan byggdes samtidigt som 1g och 1h.

1g. Lager av lim & kemikalier. Innan dess utställningshall för träbearbetningsmaskiner. Den byggdes samtidigt som övre plan av 1f samt byggnad 1g och 1h.

1h. Lager av kantlist. Tidigare utställningshall för träbearbetningsmaskiner. som byggdes samtidigt som övre plan av 1f samt byggnad 1g och 1h.

1i. Entré från 1970/72

1j. Kontor som byggdes 1989/90.

2. Skjul för förvaring av däck, gräsklippare mm. Innan dess garage för bilar, däckförråd mm., som byggdes ca 1960/70

3. Grusplan, före detta lager, rivet 2012

4. Lagerbyggnad för skivor som byggdes ca på 1970 -talet.

5. Lagerbyggnad (tält) för skivor som byggdes 2007.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Naturen inom planområdet utgörs av en yngre granskog mellan de enskilda industribyggnaderna. En stor tall finns utmed Kortebovägen och inom planområdet, som bör bevaras. Inga höga naturvärden bedöms annars förekomma som föranleder att särskilt hänsyn behöver tas.



Gatuvy. Källa: Street smart

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning daterad 2017-07-17, har tagits fram för planområdet. Undersökningen visar att marken består av mellan- till finsand under ett ytligt mulskikt på ca 0,15 meter i områdets södra delen. Under asfaltytorna, kring befintliga byggnader, består jorden av fyllning med grus på ca 0,35 meter vid en av provtagningspunkterna. Under överbyggnaden består jorden av mellan- till finsand. Vid gräsyterna finns ett mulskikt på 0,35 meter inklusive vegetation vid provtagningspunkt 1 samt ett skikt med silt mellan 1,7 och 2,5 meter under markytan. Från markytan visar viktsonderingarna att jordens relativa fasthet är mycket låg mellan 0,15 till 1,5 meter djupt. Längre ner är jordens relativa fasthet hög. Ställvis förekommer medelhög jordfasthet i jordprofilen. Berg har inte påträffats. Grundvatten bedöms förekomma på större djup än tre meter.

Undersökningen konstaterar goda geotekniska förutsättningar för byggnation inom planområdet. Eftersom jorden inom området utgörs av sand finns möjlighet att gräva ur lösa jordskikt och packa om materialet. Vid detaljprojektering bör förtätad sondering utföras när byggnadernas lägen är fastslagna. Detta för att bedöma om och vilka markförstärkningar som krävs samt kunna dimensionera grundläggning. Inga problem bedöms uppstå med stabilitetsförhållandena eller slamströmmar eftersom området är relativt plant och sanden är genomsläpplig.

Markföroreningar

En markmiljöteknisk undersökning daterad 2018-05-15, har gjorts av Enviro Miljöteknik AB eftersom fastigheten redovisas som potentiellt förorenad i kommunens kartunderlag. Undersökningen har kommit till följande slutsats:

Sammanfattningsvis är det inget som tyder på att nuvarande eller tidigare verksamhetsverksamhet förorenat marken inom fastigheten. Samtliga halter underskrider KM och även mindre än ringa risk för de ämnen det finns riktvärden för.

I grundvattnet påvisades måttliga halter av nickel. Förhöjda halter av nickel kan dock förekomma i surt grundvatten och påvisade halter bedöms vara naturliga. Genomförd miljöteknisk markundersökning är utförd som en stickprovs provtagning där provpunkter har riktats till områden där förorening kan misstänks finnas. Det kan därför inte helt uteslutas att förorenad jord kan påträffas på andra platser när jord väl friläggs. Efter rivning av befintlig bebyggelse på fastigheten rekommenderas att kompletterande provtagning utförs i marken. Om föroreningar påträffas är schakt i förorenad mark en anmälningspliktig verksamhet enligt förordning 1998:899 om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 28 §. En anmälan till miljömyndigheten ska lämnas in minst sex veckor innan planerad åtgärd.

Enviro Miljöteknik AB har utfört en kompletterande undersökning, daterad 2020-04-08, om klorerade lösningsmedel förekommer inom fastigheten Backen 1:141. Undersökningen har omfattat provtagning och kemiska analyser av porgas under betongplattan och grundvatten. Inga klorerade lösningsmedel påvisades i något av proverna.

Radon

Radonmätningar har gjorts i tre punkter. Resultaten visar på halter mellan 5 och 7 kBq/m³, vilket innebär att marken klassas som lågradonmark. Då radon däremot förekommer väldigt lokalt beroende på hur inlandsisen har avsatt sediment så rekommenderar Jönköpings kommun alltid att slangar ska läggas under bottenplattan för att man enkelt ska kunna ventilerat bort radon om man skulle upptäcka förhöjda radonvärden senare.

Trafik

Gång och cykel

Längs med Kortebovägen finns en gång- och cykelbana som fortsätter genom hela orten. Björnebergsvägen har trottoarer på båda sidor, förutom vid den befintliga bensinstationen. Furuvägen saknar trottoar. Cyklister på Furuvägen kan genom ett släpp vid Furuvägens vändplan fortsätta cykla på Kortebovägen.



Gatuvy. Källa: Street smart

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns i direkt anslutning till planområdet på Kortebovägen, mellan Furuvägen och Björnebergsvägen, samt på Björnebergsvägen, söder om Björngatan. Från Kortebovägen avgår linje 101 och från Björnebergsvägen linje 26. Bankeryds järnvägsstation ligger ca 2 km bort. Det finns sammantaget goda möjligheter till att åka med kollektivtrafik till och från området.

Bil

Infart till planområdet sker idag via Kortebovägen.

Lastning och lossning

Lastning och lossning till verksamheten sker i dagsläget på fastigheten via Björnebergsvägen.

Parkering

Parkering sker i dagsläget på fastigheten.

Service

Offentlig service

Det finns en F-5 skola (Nyarpskolan) och en F-9 skola (Attarpsskolan) inom ett avstånd av 1.5 kilometer. Närmaste kommunala förskola är Björkängens förskola i anslutning till vårdcentralen som ligger 1 km sydöst om planområdet.

Kommersiell service

Bensinstation med enklare livsmedelsförsäljning finns i anslutning till planområdet. Bankeryds centrum ligger ca 1 km sydöst om planområdet och har ett rikt serviceutbud med bland annat livsmedelsaffärer, konditori, frisörer och restauranger.

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 utökat förfarande. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2016

oktober	STBN – planuppdrag
---------	--------------------

2018

december	STBN – beslut om plansamråd
----------	-----------------------------

t

2019

januari - mars	Samråd
oktober	STBN – beslut om granskning

2020

maj	STBN – beslut om antagande
juni	Laga kraft

Avtal

För reglering av plankostnaden finns ett planavtal träffat mellan kommunen och exploatören. För att reglera frågor som gäller genomförandet av detaljplanen ska ett exploateringsavtal träffas mellan exploatören och kommunen innan detaljplanen antas. Frågor som regleras är exempelvis marköverlåtelse, utförande av allmänna anläggningar och anvisningsrätt. Plantkostnaden kommer att inarbetas i exploateringsavtalet. Förhandlingar med fastighetsägaren kommer att fortgå parallellt med planprocessen.

Exploatören ska teckna avtal med Vattenfall för upplåtelse av mark för anläggande av ny nätstation inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planförslaget innebär att en ny väg behöver byggas genom det nya området. För att möjliggöra för den nya vägen behöver en busshållplats belägen vid Björnebergsvägen flyttas. För genomförande av detaljplanen kommer även del av Furuvägen byggas om. Ny- och ombyggnation av vägar samt flytt av busshållplats kommer att utföras av tekniska kontoret. Det kommer även att behöva anläggas ett nytt dike utmed Furuvägen, för omhändertagande av dagvatten som leds vidare till befintligt dike utmed Kortebovägen. Också den åtgärden hanteras av tekniska kontoret. Kostnaderna för åtgärderna som beskrivits ska finansieras av exploatören och regleras i exploateringsavtalet.

Planen innebär en breddning av gångbanan längs Kortebovägen. Breddningen av gångbanan bekostas av kommunen.

Exploatören ska betala anläggningsavgift för vatten och avlopp för den tillkommande bebyggelsen inom planområdet. Anläggningsavgiften kommer att tas ut enligt gällande va-taxa när servisanmälan görs.

Mark som planläggs som allmän plats förväntas överlätas från exploatören till kommunen utan erläggande av ersättning.

Hela plankostnaden ska betalas av exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lant- mäteriförrättning som inlämnas till kommunala lantmäterimyndigheten i Jönköpings kommun. När detaljplanen har fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske.

Allmän plats

Planområdet innehåller allmän platsmark för gata där kommunen är huvudman.

Om överenskommelse inte träffas för markåtkomst för allmän plats finns möjlighet för huvudmannen att lösa in marken. Motsvarande är att huvudmannen är skyldig att förvärva marken om markägaren begär det.

Inom planområdet är den allmänna platsen inom fastigheten Backen 1:99 sedan tidigare utlagd som allmän plats. Huvudmannaskapet ändras genom denna detaljplan inom dessa områden från enskilt till kommunalt.

Den nya detaljplanen medför utbyggande av allmän plats. Mark från Backen 1:141 till allmän plats gata tas tvärs över planområdet samt längs med Kortebovägen och Furuvägen.

Kvartersmark

Inom planområdet finns mark avsedd för bostad, vårdboende, centrum och tekniska anläggningar. Hur fastighetsindelningen inom kvartersmarken ska se ut är inte reglerat i detaljplanen genom bestämmelser om fastighetsbildning. Nya fastigheter kan bildas genom avstyckning. Marköverföringar mellan fastigheter sker genom fastighetsreglering.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter. Inom planområdet har mark reserverats för gemensamhetsanläggning. Någon gemensamhetsanläggning bildas inte automatiskt genom att detaljplanen får lagakraft. De markområden som är utlagda som markreservat för gemensamhetsanläggning ska möjliggöra att gemensamma dagvattenlösningar inom kvartersmarken kan bildas.

Rättigheter

Servitut

Under planprocessen har sådana rättigheter som är registrerade i fastighetsregistret hanterats.

Inom de områden som i detaljplanen är reserverade för ett visst område, ex. u-område eller g-område gäller inte automatiskt någon rättighet av att detaljplanen har fått laga kraft.

Vägförening

Inom södra delen av planområdet finns mark som redovisas som en del av Bankeryds vägförening, lantmäteriakt 06-BAD-827. En utredning pågår angående vilket område som är ianspråktaget av vägföreningen. Den del av vägföreningen som ligger inom planområdet kan behöva upphävas i samband med ett genomförande av detaljplanen.

Ledningsrätt

I detaljplanen kan rätten till områden för tekniska anläggningar och allmänna ledningar lösas genom ledningsrätt.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Några fastighetsindelningsbestämmelser finns inte inom planområdet. Behov av nya fastighetsindelningsbestämmelser för plangenomförandet bedöms inte finnas.

Nedan listas berörda fastigheter och hur de påverkas av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Backen 1:141 Jonsons Fastigheter Backen A, lagfaren ägare.	Innehåller allmän plats gata som ska överföras till lämplig kommunal fastighet. Innehåller kvartersmark för bostad, vårdboende och centrum. Nya fastigheter kan bildas genom till exempel avstyckning. Innehåller allmän kvartersmark för tekniska anläggningar där ny nätstation planeras. Nätstationens rätt till marken kan tryggas genom marköverlåtelse och avstyckning eller bildande av ledningsrätt eller genom avtal. Har förmån på ett officialservitut för väg. Rättighet 06-BAD-525.1. Rättigheten bör upphävas genom fastighetsbildning. Gemensamhetsanläggning kan bildas för fastigheters gemensamma behov. Ledningsrätt kan bildas för att trygga rätten till underjordisk ledning inom de områden som är markerade som u-områden.
Backen 1:1 område 5 Jönköpings kommun, lagfaren ägare.	Innehåller mark för tekniska anläggningar. Finns befintlig anläggning, nätstation, inom området. Rättighet för nya anläggningar kan bildas genom ledningsrätt.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Backen 1:99	Innehåller allmän plats gata.
Jönköpings kommun, lagfaren ägare.	Innehåller kvartersmark för bostad, vårdboende och centrum. Marken ska överföras till Backen 1:141. Belastas av officialservitut för väg. Rättigheterna är bildade i samband med avstyckning- ar med anledning av att tidigare gällande de- taljplan innehåller enskilt huvudmannaskap. Rättigheterna bör ändras eller upphävas genom fastighetsbildning eftersom del av de vägar som rättigheterna omfattar övergår från enskilt huvudmannaskap till kommunalt huvudmannaskap.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Bengt Karlsson, stadsarkitekt
Mats Ruderfors, Utveckling och trafikavdelningen
Ajla Kilim, Bygglövsavdelningen
Elisabeth Lund, Lantmäteriavdelningen

Tekniska kontoret

Marie, Josefsson, Mark och exploatering
Anders Larsson, VA avdelningen
Lars Wärn, Gata Park
Fredrik Svärd, Mark och exploatering
Annica Magnusson, Dagvatten

Miljö- och hälsoskyddskontoret

Anna-Lena Wulff
Harald Holmström

Räddningstjänsten

Henrik Dovrén

Liselott Johansson

Christian Bruhn

Planchef

Planarkitekt