

### PLANBESTÄMMLER

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
- + · + · Egenskapsgräns och administrativ gräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA** Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- PARK<sub>1</sub>** Park med utrymme för dike och dammar för dagvattenhantering och livsmiljöer för groddjur, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- NATUR** Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- CYKELGÅNG** Cykelväg, Gångväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- GÅNG** Gångväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

#### Kvartersmark

- B** Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- BC** Bostäder, Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E<sub>1</sub>** Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

### EGENSKAPSBESTÄMMLER FÖR KVARTERSMARK

#### Användning

- e<sub>1</sub>** Byggnadens bottenvåning längs med Samssetgatan ska vara förbered för centrumverksamhet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.

#### Omfattning

- Marken får inte förses med byggnad bortsett från balkong för bostad. Balkong får skjuta ut maximalt 1,5 meter från fasad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förses med komplettenbyggnad samt murar, balkonger, stödmurar, plank och dylikt. Balkonger får skjuta ut maximalt 1,5 meter från fasad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- e<sub>2</sub> 0,0%** Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- e<sub>3</sub>** Inom egenskapsområdet får endast 5 lägenheter uppföras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- e<sub>4</sub>** Inom egenskapsområdet får endast 6 lägenheter uppföras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- e<sub>5</sub>** Inom egenskapsområdet får endast 13 lägenheter uppföras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är angivet värde i meter. Utöver angiven byggnadshöjd tillåts frontespis för trapphus och/eller hiss samt takkorpor vilka får finnas på maximalt 40 % av takfallets längd. Takkupa ska vara horisontellt indragen minst 1 meter från fasadnivå och 2 meter från nock, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Största takvinkel är angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

#### Utformning

- f<sub>1</sub>** Endast flerbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>2</sub>** Endast radhus, parhus, kedjehus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>3</sub>** Maximalt två våningar, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>4</sub>** Maximalt tre våningar, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>5</sub>** Maximalt tre våningar och därutöver inredning av vind, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>6</sub>** Maximalt fyra våningar, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>7</sub>** Entré ska orienteras mot gata och gård, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>8</sub>** Komplettenbyggnad och transformatorstation får uppföras med en högsta nockhöjd på 4,5 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>9</sub>** Gavel mot norr får inte förses med balkong för vistelse. Fransk balkong får uppföras. Endast ett fönster eller en fransk balkong per våningsplan får uppföras på gavel mot norr. Fönster och skyltfönster i lokal på bottenvåning omfattas inte, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>10</sub>** Komplettenbyggnad ska utformas med sedumtak, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

#### Störningsskydd

- m<sub>1</sub>** Dike ska anläggas och leda vatten till naturmark för att skydda bebyggelse mot skyfalletsvatten, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- m<sub>2</sub>** Minst en balkong / uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska placeras på västra sidan av byggnaden så att gållande riktvarde för trafikbuller klaras, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

#### Mark

- n<sub>1</sub>** Parkering endast en parkeringsplats får anordnas vid bostadsentré. Den andra parkeringsplatsen skall anordnas inom samlad parkeringsyta, PBL 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER

#### Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u<sub>1</sub>** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

#### Ändrad lovplikt

Bygglöv krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden... PBL 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

#### Genomförandetid

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

Skala 1:1 500  
(A1)  
0 75 150 Meter

Grundkarta över del av Jönköping i Jönköpings kommun  
Fastighetsindelning: November 2025  
Markningsplanering: November 2025  
Koordinatsystem: Swebref 99 13 30  
Högssystem: R12300  
Byggnadernas begränsningslinjer utgöres av fasadlinjer eller takkonturer

Grundkartans risighetsbestyrkes  
Jönköping den 25 november 2025  
Frida Molin  
Kartavdelningen Stadsbyggnadskontoret

SFS-nummer: PBL 2010:900

Detaljplan för Samset, etapp 4   Planarkitekt: Hanna Levin och Louise Petersson	Antagandehandling
	Upprättad: 2025-12-03
	Antagande: 2025-12-11 av: STBN
	Laga kraft: 2026-01-09
	Diarienummer: Stbn/2020:438
	0680-P2026-1

# Detaljplan för bostäder på Samset, etapp 4

Samset, Jönköpings kommun



## Planbeskrivning

# Innehåll

Planbeskrivning . . . . .	2
Inledning . . . . .	3
Bakgrund, syfte och huvuddrag. . . . .	4
Planförslag . . . . .	6
Plankarta . . . . .	17
Planbestämmelser . . . . .	18
Planens konsekvenser . . . . .	23
Behovsbedömning . . . . .	23
Förutsättningar . . . . .	37
Genomförande av detaljplanen. . . . .	48

## Handlingar

Planbeskrivning  
Plankarta med bestämmelser  
Granskningsutlåtande

### Bilagor

Arkeologisk utredning, rapport 2003:26  
Dagvattenutredning, 2021-11-02  
Geoteknisk undersökning västra området, 2021-10-12  
Geoteknisk undersökning östra området, 2015-09-12 (etapp 4)  
Geoteknisk undersökning östra området, 2019-11-19 (etapp 7 och 8)  
Geotekniskt utlåtande avseende diket, 2023-02-22  
Kulturhistorisk analys, rapport 2003:16  
Naturvärdesutlåtande, 2021-11-08  
Solstudie, östra området, 2021-10-05  
Solstudie, västra området, 2022-04-12  
Geoteknik MUR och PM 2024-12-09  
Trafikbullerutredning, 2022-06-23  
PM buller 2025-09-11  
PM groddjur 2024-08-30  
MKB planprogram 2002-04-18

Samtliga handlingar och bilagor finns på [www.jonkoping.se](http://www.jonkoping.se) sökord:  
detaljplan för Samset, etapp 4

# Så här görs en detaljplan med utökat förfarande



## Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggaktör ansöker om planbesked. I ansökan uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Stadsbyggnadsnämnden beslutar om processen ska påbörjas.



## Samråd

Vid positivt planbesked inleds arbetet med att ta fram ett planförslag. Planförslaget ställs ut på samråd. 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 är sakägare, länsstyrelsen, 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. Kommunen sammanställer synpunkterna i en samrådsredogörelse.



## Granskning

Efter samrådet kan planen justeras enligt inkomna synpunkter. Planförslaget och samrådsredogörelsen är tillgängliga för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen återigen 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

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



## Laga kraft

Detaljplanen vinner laga kraft och börjar gälla när tiden för överklagande har gått ut om den inte har överklagats. Vid överklagan prövas planen av Mark- och miljödomstolen. Därefter kan den överklagas vidare för prövning 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 detalj-planen.

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.

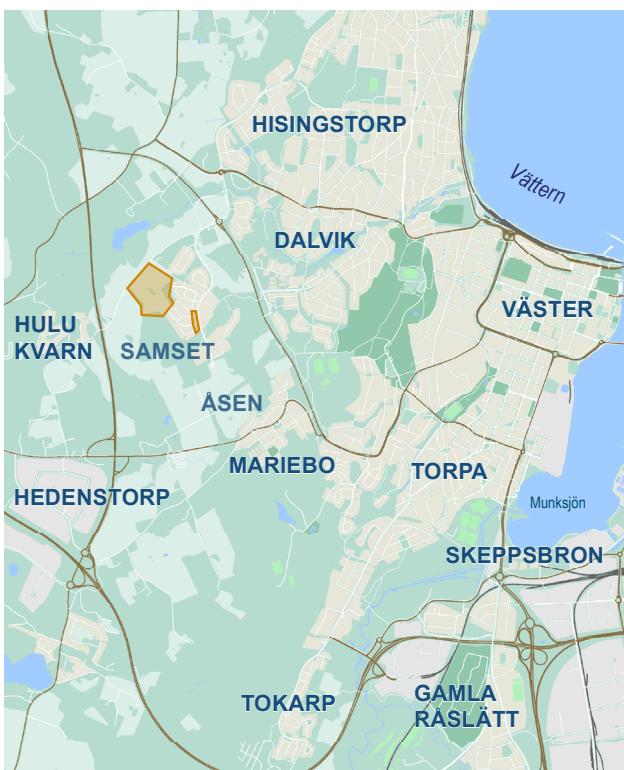
Genomförande av detaljplanen – Beskrivning av ekonomiska frågor, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan.

# Bakgrund, syfte och huvuddrag

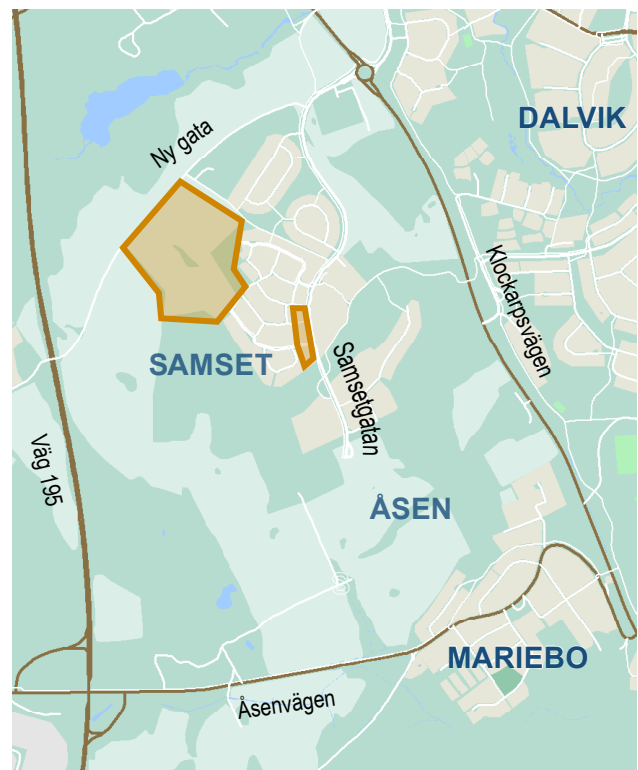
Aktuell detaljplan, etapp 4, är lokaliserad till nordvästra delen av den framväxande stadsdelen Samset-Åsen. Detaljplanens huvudsakliga syfte är att pröva möjligheten och lämpligheten för markanvändningen bostadsändamål och centrumändamål samt bebyggelsens omfattning och utformning.

Infrastruktur som gator och gång- och cykelvägar samt teknisk infrastruktur som el, vatten och avlopp ingår i prövningen. En ny gata i den nord-västra delen av området planeras ingå i det kommunala vägnätet. Natur-, kultur- och rekreationsvärden har beaktats vid planläggningen.

Byggrätten innebär att en variation av bebyggelse typer kan uppföras. Det planeras för radhus i två våningar och flerbostadshus i två till tre våningar och i fonden mot Samsets gård fyra våningar. Mot Samsetgatan kan flerbostadshus i tre våningar med inredd vind uppföras och en torgplats skapas. Totalt kan ca 330 nya bostäder byggas.

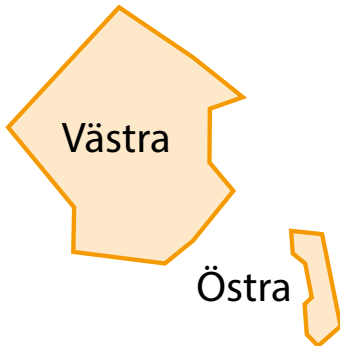


Översiktsskarta som visar planområdets lokalisering i Jönköping.



Översiktsskarta som visar stadsdelar och vägar i närområdet.

# Plandata



## Läge och Areal

Planområdet ligger ca 4 km väster om Jönköpings centrum. Området är högt beläget ca 120 - 130 höjdmeter över Vättern och är ca 11 hektar stort fördelat på två delområden. I norr finns Samsets gård och i öster gränsar planområdet till bostadsbebyggelse. I väster och söder gränsar planområdet mot åkermark och naturmark.

## Markägoförhållanden

I väster utgörs planområdet av Samset 1:1 och Klämmestorp 1:27. Jönköping Samset Fastighets AB äger fastigheten Samset 1:1 och kommunen äger Klämmestorp 1:27. Den nya gatan som ännu inte är namngiven är en enskild väg som ägs av en samfällighetsförening.

I sydost utgörs planområdet av fastigheterna Samset 1:1, Riktmärket 1, Radhuset 1, samt Ritboken 8. Fastigheter utöver Samset 1:1 ägs av Götenehus AB.



Översiktskarta som visar gator, fastigheter och kvarter i anslutning till planområdet.

# Planförslag



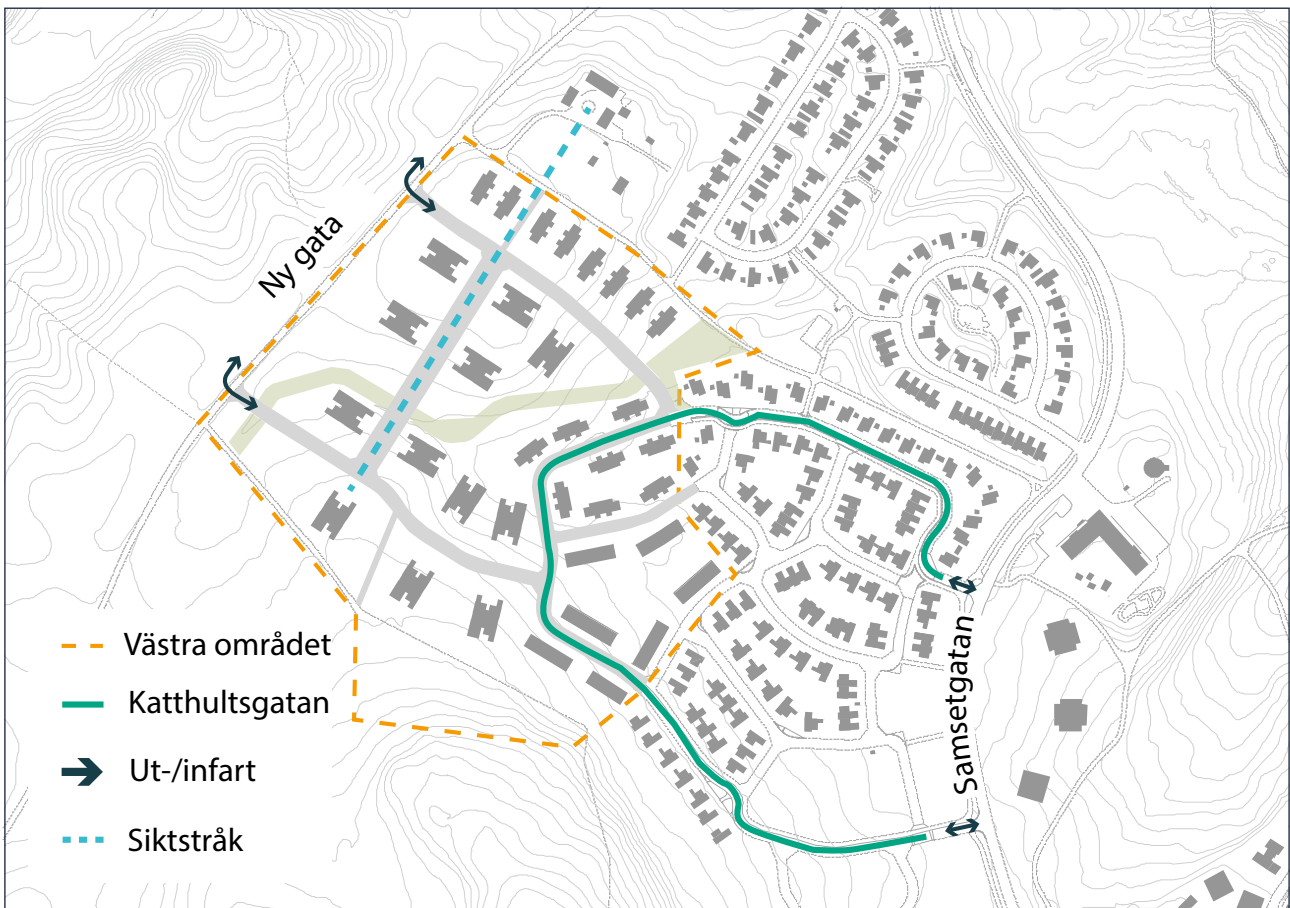
Planförslaget är uppdelat på två delområden. I huvudsak är det bostäder som prövas. Det västra området innebär byggnation på mark som inte tidigare omfattats av detaljplan. Byggnation av flerbostadshus och småhus tillåts och en sammanlänkning av Katthultsgatan blir möjlig.

Den östra delen är sedan tidigare planlagd för småhus i två våningar och en liten fastighet för enbart centrumändamål. Ny planläggning möjliggör utökning av centrumverksamhet i bottenplan med bostäder ovanpå. Syftet är att åstadkomma en mer stadsmässig bebyggelsekaraktär utmed Samsetgatan för att markera den som stadsgata samt att en torgplats som kantas av verksamheter kan utvecklas inom stadsdelen.

## Bebyggelse

### Bebyggelsestruktur västra området

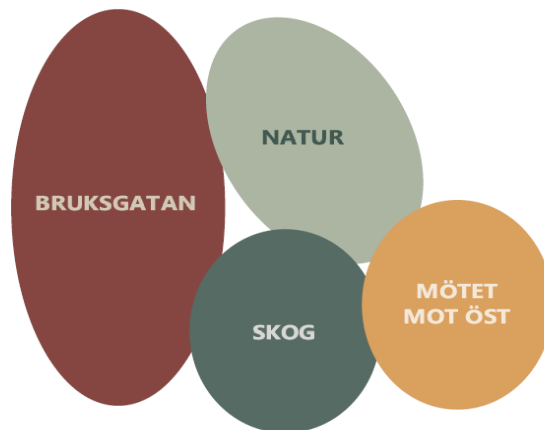
Katthultsgatans slingriga struktur fullföljs och länkar samman gatan i en slinga. Angöring kan även ske från den nya gatan som ska ingå i det kommunala vägnätet. Avbrott från den slingriga strukturen görs i en allégata. Mot Samsets gård har en rak gata förlagts för att axeln ska markera gården i bebyggelsestrukturen. I gårdens fond har ett bostadshus placerats. Totalt inryms ca 250 bostäder.



### **Bebyggelsekaraktär trädgårdsstad**

Området utformas med trädgårdsstadskaraktär med öppna gröna kvarter. Till detaljplanen har ett gestaltungsprogram tagits fram som vägledning i övergripande frågor om skala och karaktär samt detaljfrågor så som material- och kulörval.

Området har gestaltats utifrån fyra teman som knyter an till den arkitektoniska idén för området. De olika karaktärerna samspelar med och kompletterar varandra för att skapa variation i området som harmoniserar och vävs ihop. Se vidare i Gestaltungsprogram.



*Bild som visar områdets fyra teman som knyter an till karaktären trädgårdsstad.*

### **Gröna stråket**

Ett grönstråk planeras genom området. Stråket utgör en viktig del för områdets gröna karaktär samtidigt som det tillgängliggör området för promenader och vistelse för allmänheten. Befintligt dike kommer att läggas om i detta läge och anpassas efter nya höjder. Diket planeras att utformas som ett svackdike för fortsatt öppen dagvattenhantering i området. Vid utformning av det nya diket planeras det att göras anpassningar som gynnar förutsättningarna för groddjur (se sidorna 33-34). Diket ska bland annat gestaltas med stensamlingar och en variationsrik vegetation. Längs med dikesdragningen planeras det även för en belyst gångväg som ansluts till omkringliggande gång- och cykelbanor. Stråket ska utformas inbjudande och uppmana allmänheten till att både röra sig genom området och samtidigt ge möjligheten att stanna upp. Sittmöjligheter i form av parkmöbler planeras längs stråket. Grönstråket är dock relativt smalt, vilket skapar begränsningar gällande dess innehåll.

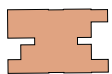


*Sektion som visar det gröna stråket genom området.*

## Flerbostadshus

Flerbostadshus planeras som ett komplement till småhusen öster om området för att bidra till en större variation av bebyggelse typer inom Samset. Ca 212 bostäder i flerbostadshus beräknas kunna inrymmas.

Flerbostadshusen utgörs av två bebyggelse typer. Husen i två våningar innehåller fyra lägenheter per hus och husen i tre våningar innehåller 12 lägenheter per hus med undantag för fondhuset som tillåts vara fyra våningar. Husen i två våningar är placerade närmast befintliga småhus och Samsets gård med hänsyn till befintlig bebyggelseskala.



Tre våningar



Två våningar

Detaljplanen kan inte styra upplåtelseform men enligt byggaktören planeras tvåvåningshusen bli hyresrätter och tre- och fyra våningshusen bli bostadsrätter.



*Illustration som visar  
möjlig utformning av  
västra området.*

Gårdar och markparkeringar planeras att anläggas i anslutning till bostadsbebyggelsen. I Gestaltningsprogram tillhörande detaljplanen finns en fördjupning av områdets gestaltning.



*Illustration av flerbostadshus  
tre våningar, se vidare i  
Gestaltningsprogram.*



*Illustration av flerbostadshus  
två våningar, se vidare i  
Gestaltningsprogram.*

### **Radhus**

Närmast befintlig bebyggelse planeras radhus och mindre flerbostadshus i två våningar för att möta befintlig bebyggelseskala. I byggaktörens förslag är det ca 40 radhus. Planförslaget anger max antal lägenheter inom ytorna för radhus för att säkerställa att det blir ett lämpligt antal bostäder utan att låsa fast exakta mått på fastigheter i detta skede.

Radhusen har placering mot gata och gårdar i områdets mitt. I Byggaktörens förslag finns plats för odling, lekplatser och padelbana i kvarteren. I Gestaltningsprogram tillhörande detaljplanen finns en fördjupning av områdets gestaltning.



## Bebyggelsestruktur östra området

Den östra delen ligger utmed Samsetgatan som är huvudled genom stadsdelen. I två av kvarteren tillåts centrumverksamhet i bottenplan med bostäder eller centrumverksamhet ovanpå. I det tredje tillåts endast bostäder. Syftet är att åstadkomma en mer stadsmässig bebyggelsekaraktär utmed Samsetgatan för att markera den som stadsgata. Bebyggelsen kan uppföras i tre våningar och vindsvåning. Enligt byggaktörens skissförslag kan 76 lägenheter inrymmas.

Det finns en platsbildning på östra sidan Samsetgatan där träd är planterade intill busshållplatsen. Nu möjliggörs att platsen kopplas ihop med västra sidan gatan. Med verksamheter i bottenplan möjliggörs en markering av centrum i stadsdelens norra del och bidra till ökat liv och rörelse. Planbestämmelser styr att bottenplan ska ha rumshöjd så att verksamheter kan rymmas och att entréer orienteras mot Samsetgatan och platsbildningen.

Bebyggelsen kan placeras med förgårdsmark till Samsetgatan. Parkering och gård anordnas på västra sidan bebyggelsen som blir mer privat och skyddad från Samsetgatan.

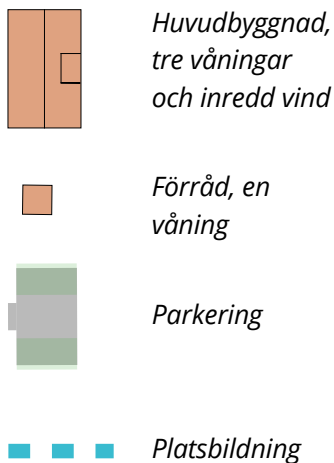
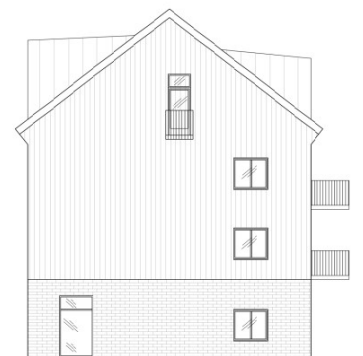


Illustration som visar möjlig utformning av östra området längs Samsetgatan.



Perspektivbild som visar platsbildningen



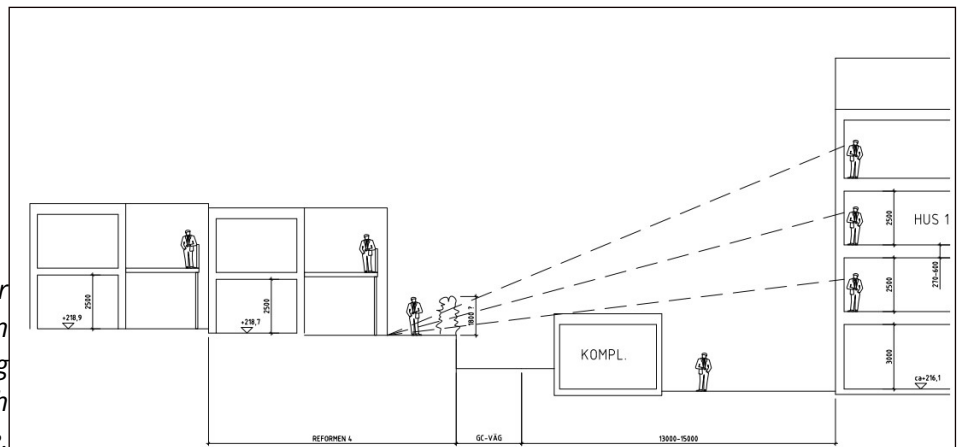
HUS 1: GAVELFASAD MOT NORR  
240627 Studio Ekberg / JI 0 5m

Den byggnad som kommer att ligga vid platsbildningen har anpassats för att möta upp den befintliga bostadsbebyggelsen som ligger i norr.

För att begränsa insyn tillåts inga balkonger för vistelse på den norra gaveln (det som illustreras på bilden är en fransk balkong). Endast ett fönster/fransk balkong per våning tillåts, med undantag för lokal i bottenvåningen. Den nya byggnaden kommer att behöva förhålla sig till höjderna vid platsbildningen och hamnar därmed ca 2,5 meter under befintlig bostadstomt i norr. Komplementbyggnader som kan uppföras i norr ska ha sedumtak.

Exempel på byggnad vid platsbildningen, fasad mot norr

Sektion A-A som visar planerade marknivåer i den norra delen, i anslutning till befintlig gångväg och bebyggelse.



# Gator och trafik

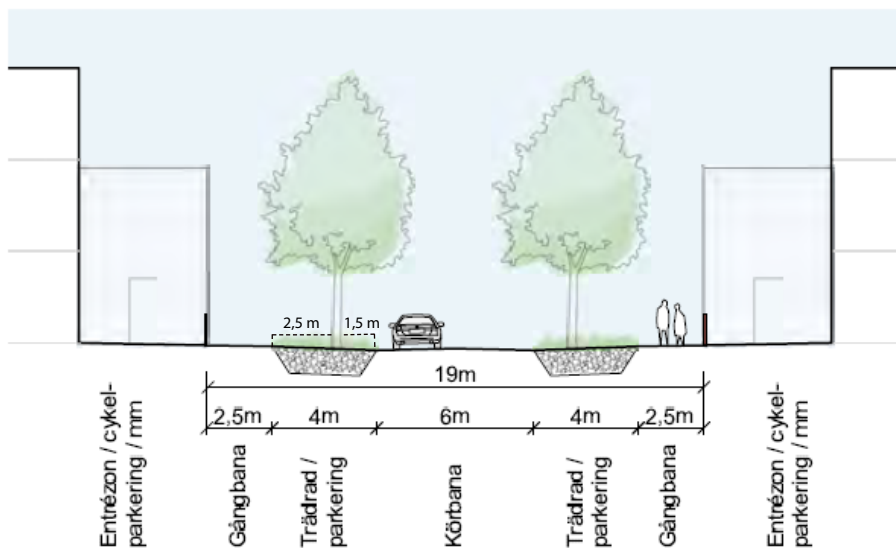
## Angöring "Nya gatan" och Katthultsgatan

Angöring till området sker från ny gata (ej namngiven ännu) väster om planområdet och Katthultsgatan öster om planområdet via Samsetgatan. Infarter från båda hållen innebär att trafikflödena kan spridas. Den enskilda vägen kommer övertas av kommunen och ingå i det kommunala gatunätet och namnsätts efter planens antagande. Vägsträckan från Samsetgatan fram till infarten till bostadsområdet kommer förstärkas och byggas om. Hastigheten på gatan sänks från 70 till 40 km/h.

## Bruksgatan

För att markera Samsets gård i norr planeras en bruksgata i rak axel mot mangården. Gatan inrymmer dubbelriktad körbana, trädtrader på båda sidor gatan där växtzon växlas med kantstensparkering och trottoar. Gatans sektion är 19 meter bred. I gatukorsningar och infarter till parkeringsplatser planeras upphöjningar i körbanan med avvikande markbeläggning för hastighetsdämpande effekt.

Illustrationer över gatubredder i sektion. Bruksgatan är 19 meter bred.



## Lokalgator

Övriga gator utformas med enkelsidig trottoar, gatans sektion är 10 meter. Cykel framförs i körbanan. Katthultsgatan länkas samman till en slinga med rundkörningsmöjlighet. Förlängningen av Lilla Idas gata planeras utan trottoar likt övriga gator i det befintliga småhusområdet.

## Gång och cykel

Längs med planområdets nordöstra sida går en gång- och cykelbana mellan nya vägen i väster och Samsetgatan. Längs Samsetgatan går en gång- och cykelväg som kopplar ihop stadsdelen med övriga stadsdelar. Längs med den nya gatan kommer en separerad gång- och cykelbana byggas. Inom området anordnas ett gångstråk längs med diket. Gångstråk planeras även in så att befintliga naturstigar kan nås i väster. Gröna kopplingar mot naturen är av vikt för att tillgängliggöra rekreatiionsområdena.



### Genhet- och restidskvot

Genhetsknoten är ett sätt att visa hur gott ett cykelvägnät är. Det är en jämförelse mellan den faktiska cykelvägen och fågelvägen mellan två målpunkter. Ju lägre genhetsknot desto genare är cykelvägnätet.

Restidskvot är ett mått på hur mycket längre tid det tar att cykla än att köra bil mellan två målpunkter. Ju lägre restidskvot desto bättre cykelvägnät.

Inom denna del av Jönköping är genhet- och restidskvoterna relativt goda då det är gott om möjligheter att cykla inom området. Det finns i anslutning till planområdet ett omfattande cykelvägnät inklusive ett huvudcykelstråk på Klockarpsvägen som knyter ihop cykelinfrastrukturen med övriga Jönköping. Det är dock stora höjdskillnader för att nå Samset vilket kan begränsa cykelpendlingen.

Det är även goda möjligheter att nå målpunkter som resecentrum, högskolan och Länssjukhuset Ryhov enligt Cykelprogram för Jönköpings kommun, 2016.

Storleken på planområdet är förvisso litet och begränsar möjligheten att påverka dessa kvoter men anslutningen till den övriga cykelinfrastrukturen i staden gör att det finns goda förutsättningar att utveckla och förbättra detta.

Jönköpings kommun har hög prioritet i sitt arbete med att förbättra cykelinfrastrukturen i kommunen.

### **Kollektivtrafik**

Planerad byggnation ligger inom ca 600 meter gångväg från busshållplatserna Vilekullagatan och Alfreds gata vid Samsetgatan. Planförslaget medför inte att nya busshållplatser tillkommer i närtid.

### **Parkering**

Parkering ska anordnas i enlighet med kommunens parkeringstal. Det innebär att parkering ska anordnas inom egen fastighet. Samset ligger inom zon B enligt idag gällande parkeringskrav. För flerbostadshus ska minst nio bilplatser och 18 cykelplatser anordnas per 1000 kvm bruttoarea. Väljer man vid bygglov att använda sig av grön resplan så kan reducering erhållas om hållbara åtgärder vidtas.

För småhus ställs krav på minst två bilplatser per bostad. En av parkeringsplatserna ska ligga vid bostadsentré och den andra platsen ska anordnas inom en samlad gemensam parkering inom kvarteret.



## **Höjdsättning**

Höjdsättningen av bebyggelsen, vägar, gångvägar och nytt dike bygger på en del schaktning och fyllning av marken för att få till en bra helhet.

Masshanteringen är ungefärligt beräknad enligt bild. Både projektering av gator och dike med damm utgår från denna. Vid genomförandet av planen är det en viktig aspekt att ta hänsyn till. I söder är det även viktigt att schaktning sker med försiktighet då det finns skyddsvärda träd intill planområdesgränsen.

## **Teknisk försörjning**

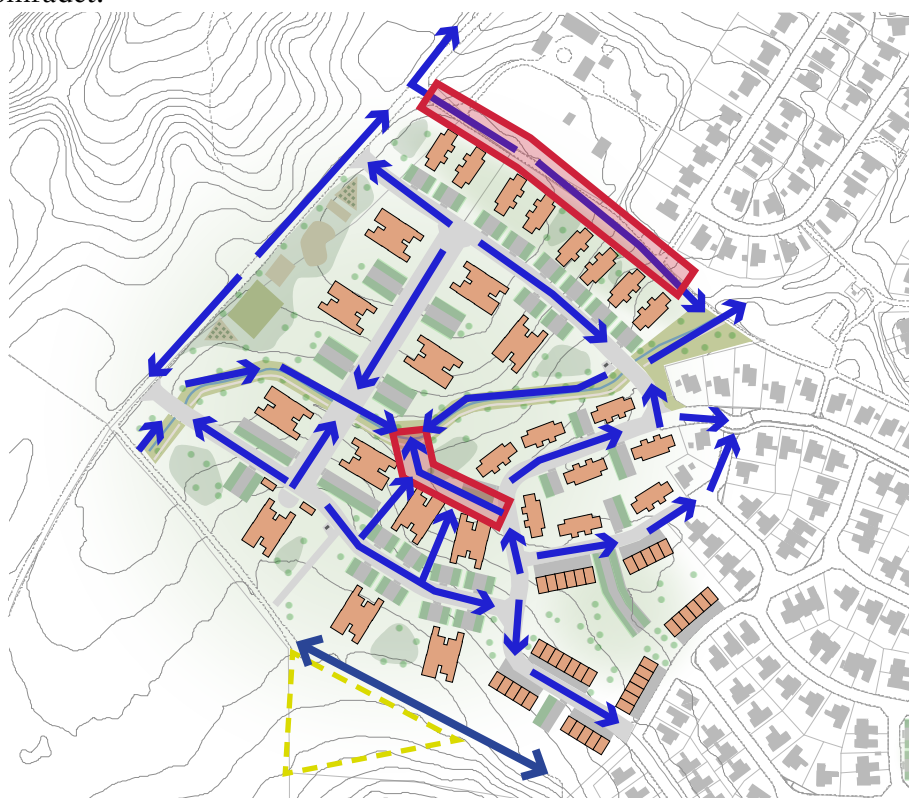
### **VA och dagvatten**

Dagvatten från hårdgjorda ytor inom planområdet planeras avledas i två riktningar. Befintligt dike behålls och utformas som funktion för dagvattenhantering för det området inom planområdet norr om diket. Utloppet på diket stryps och anpassas till flöden för befintligt dike innan marken exploateras. Enligt de beräkningar som gjorts i dagvattenutredningen (Sweco 2021-11-01) ska flödet begränsas till 110 l/s.

För de delar av planområdet som är söder om diket planeras dagvattnet att avledas via ledningsnät till befintligt dagvattennät i bostadsområdet sydost om planområdet. Lösningar samt flödesberäkningar av dagvatten presenteras i framtagna dagvattenutredning (Sweco 2021-11-01)

Vid extrema flöden kommer dagvatten att rinna på hårdgjorda ytor och har tre avrinningsvägar. Den största går via diket som korsar planområdet. Den andra avser främst området söder om diket, där skyfallsstråken går genom befintlig bebyggelse sydost om detaljplaneområdet. Den tredje avrinningsvägen går åt nordost och avvattnar till ny gata väster om området.

*Avrinning inom planområdet vid skyfall. Inom röda markeringar har plankartan justerats för att säkerställa diken för god hantering av vattnet.*



Det planeras för ett dike inom ytan för gång- och cykelväg för det ändamålet (röd markering i kartan). Diket kommer att placeras mellan bebyggelse och befintlig gång- och cykelväg. Inom kvartersmarken finns en planbestämmelse som säkerställer ett dike för att avrinning ska ske åt rätt håll och skydda bebyggelse nedanför (röd markering i kartan).

Det bedöms inte finnas risker gällande skyfall inom planområdet eller för nedströms bebyggelse.

Naturmarken i den södra delen av planområdet ska utformas med avskärande dike eller liknande för att hantera vatten från uppströms avrinningsområde (gult streckat område). Vid schaktning inom denna yta är det viktigt att hänsyn tas till de skyddsvärda träd som ligger vid planområdesgränsen.

Det är viktigt att höjdsättningen av gatumark/hårdgjorda ytor planeras så att dagvatten kan avledas på önskvärt sätt. Tydliga marklutningar behövs ut från byggnader och hårdgjorda ytor. Husen ska placeras så högt att en god vattenavrinning kan fås mot dagvattenledningen och husets golvnivå bör ligga högre än gatan (ca 50 cm högre enligt Svenskt vatten P105).

I och med att dagvatten separeras från spillvattenhanteringen i nya projekt och att förnyelsearbetet i kommunen genomförs där dagvatten och spillvatten separeras anses inte den nya bebyggelsen som föreslagen plan avser påverka befintligt avloppsreningsverk negativt. Befintligt avloppsreningsverk har kapacitet för denna bebyggelse och mer därtill.

### **Uppvärmning och el**

Ny bebyggelse kommer att anslutas till fjärrvärmenätet för uppvärmning. Inom området planeras två nya nätstationer för tillräcklig kapacitet för elförsörjningen. Placering av dem har gjorts i samråd med Jönköpings Energi.

### **Avfall**

Avfallshanteringen ska ske inom respektive fastighet. Placering av miljörum eller liknande ska ske med utgångspunkt i att hämtningsfordonet kan undvika backrörelser. Byggtörens nuvarande förslag motsvarar kraven.

## **Störningar, hälsa och säkerhet**

### **Brandskydd**

#### **Insatstid**

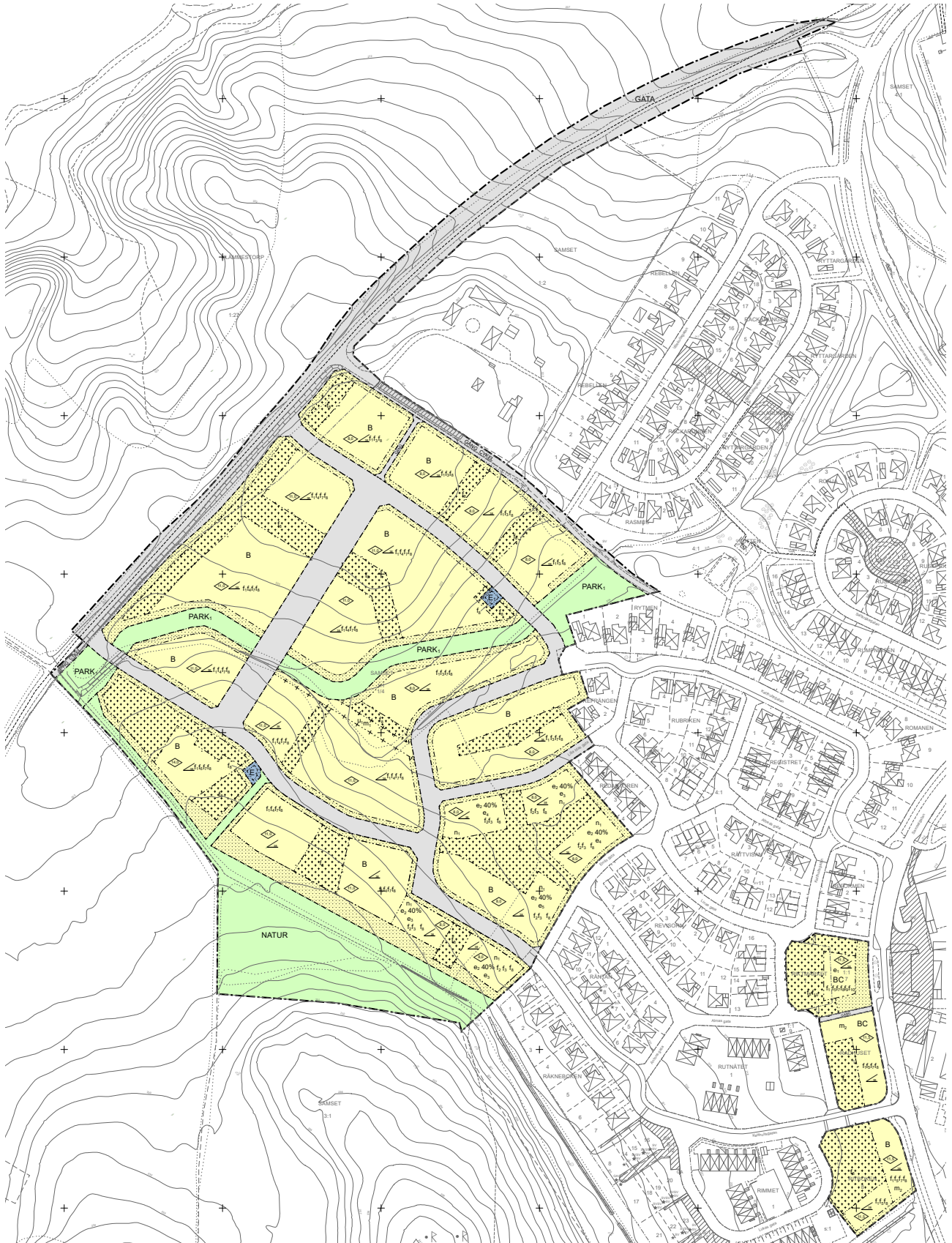
Insatstiden till området ligger inom intervallet 10-20 minuter. Detta innebär att utrymning med räddningstjänstens bärbara steg enbart kan ske för bostadshus och mindre kontor från högst tredje våningen eller max nio meter från fönstrets karmunderstycke eller balkongräckets överkant.

Högre byggnader kommer kräva andra brandtekniska lösningar såsom ett brandsäkert trapphus. Se räddningstjänstens "Handlingsprogram Trygghet och säkerhet -delprogram operativa insatser" antaget av kommunfullmäktige.

#### **Brandvatten**

Vatten för brandsläckning ska anordnas så att brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter och att avståndet mellan brandposter understiger 150 meter i enlighet med "Handlingsprogram Trygghet och säkerhet - delprogram operativa insatser" antaget av kommunfullmäktige.

# Plankarta



# Planbestämmelser

## Användning av mark och vatten

### Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

#### Gata

Bestämmelsen anger gata som markanvändning och marken ska vara tillgänglig för fordonstrafik, gående och cyklister. Syftet med bestämmelsen kommunal gata, är att den skall tillgodose allmänhetens behov av infrastruktur. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL

NATUR

#### Natur

Bestämmelsen anger natur som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att naturområden för rekreation och dagvattenhantering bevaras inom området. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL

PARK<sub>1</sub>

#### Park med utrymme för dike och dammar för dagvattenhantering och groddjur

Bestämmelsen anger park som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att skapa ett parkstråk för rekreation och dike/damm för groddjur och dagvattenhantering inom området. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL

GÅNG

#### Gångväg

Bestämmelsen anger gångväg. Syftet är att skapa gångvägar för att göra området tillgängligt att röra sig genom. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL

CYKEL

#### Cykelväg

Bestämmelsen anger cykelväg. Syftet är att skapa cykelvägar för att göra området tillgängligt att röra sig genom. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL

### Kvartersmark

B

#### Bostad

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

BC

#### Bostäder, Centrum

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av bostäder och centrumverksamhet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

E<sub>1</sub>

#### Transformatorstation

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av tekniska anläggningar i form av transformatorstationer med tillräcklig kapacitet för planerad exploatering. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

# Egenskapsbestämmelser för kvarteretsmark

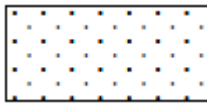
## Användning

e<sub>1</sub>

### Byggnadens bottenvåning längs med Samsetgatan ska vara förbered för centrumverksamhet

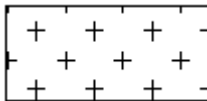
Syftet med bestämmelsen är att centrumverksamhet ska rymmas inom stadsdelen. Rumshöjd i lokalerna ska vara tillräcklig för att inrymma centrumverksamhet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL

## Omfattning



### Marken får inte förses med byggnad bortsett från balkong för bostad. Balkong får skjuta ut maximalt 1,5 meter från fasad

Syftet med bestämmelsen är att reglera vilken yta inom fastigheten som får bebyggas genom att visst avstånd till gata, naturmark och angränsande fastigheter säkerställs. Balkonger tillåts skjuta ut. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL



### Marken får endast förses med komplementbyggnad samt murar, balkonger, stödmurar, plank och dylikt. Balkonger får skjuta ut maximalt 1,5 meter från fasad

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en sammanhållen gårdsmiljö för boende. Bestämmelsen innebär att huvudbyggnader inte får uppföras, dock får balkonger som är del av huvudbyggnad uppföras inom området. I övrigt kan området till exempel nyttjas som gårdsmiljö med eventuellt tillhörande parkering, gemensamhetsutrymmen och sophantering m.m. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL

e<sub>2</sub> 0,0%

### Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet

Syftet med bestämmelsen är att reglera hur stor del av fastigheten som får bebyggas vid byggnation av rad-, par- och kedjehus för att säkerställa bland annat utemiljö (friyta). Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL

e<sub>3</sub>

### Inom egenskapsområdet får endast 5 lägenheter uppföras

Syftet med bestämmelsen är att reglera antalet bostäder som får uppföras inom ytan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11§ stycke 1 punkt 1 PBL

e<sub>4</sub>

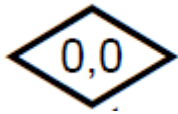
### Inom egenskapsområdet får endast 6 lägenheter uppföras

Syftet med bestämmelsen är att reglera antalet bostäder som får uppföras inom ytan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11§ stycke 1 punkt 1 PBL

e<sub>5</sub>

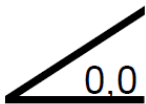
### Inom egenskapsområdet får endast 13 lägenheter uppföras

Syftet med bestämmelsen är att reglera antalet bostäder som får uppföras inom ytan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11§ stycke 1 punkt 1 PBL



**Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är angivet värde i meter. Utöver angiven byggnadshöjd tillåts frontespis för trapphus och/eller hiss samt takkupor vilka får finnas på maximalt 40 % av takfallets längd. Takkupa ska vara horisontellt indragen minst 1 meter från fasadliv och 2 meter från nock**

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad. Byggnadshöjderna för bostadshusen är tänkta att antingen möjliggöra tre fulla våningar och inredd vind med förhöjt väggliv eller två fulla våningar och inredd vind med förhöjt väggliv. Se illustrationer under planförslag. Där huvudbyggnad placeras närmare än 6 meter från allmän plats är den allmänna platsens medelmarknivå beräkningsgrundande för byggnadshöjden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL



**Största takvinkel är angivet värde i grader**

Syftet med bestämmelsen är att begränsa maximal takvinkel till 38 grader. Takvinkeln möjliggör för inredning av vind. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL

### **Utformning**

**f<sub>1</sub>**

#### **Endast flerbostadshus**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att endast flerbostadshus kan uppföras utmed Samsetgatan och i områdets västra del. Variation av bebyggelse typer säkerställs. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

**f<sub>2</sub>**

#### **Endast radhus, parhus, kedjehus**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för olika typer av småhus i form av radhus, parhus och kedjehus. Variation av bebyggelse typer säkerställs. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

**f<sub>3</sub>**

#### **Maximalt två våningar**

Bestämmelsen syftar till att reglera maximalt antal våningar till två. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

**f<sub>4</sub>**

#### **Maximalt tre våningar**

Bestämmelsen syftar till att reglera maximalt antal våningar till tre. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

**f<sub>5</sub>**

#### **Maximalt tre våningar och därutöver inredning av vind**

Bestämmelsen syftar till att reglera maximalt antal våningar till tre och därutöver inredning av vind. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

**f<sub>6</sub>**

#### **Maximalt fyra våningar**

Bestämmelsen syftar till att reglera maximalt antal våningar till fyra. Byggnaden i fonden mot Samsets gård markeras i stadsbilden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f<sub>7</sub>

**Entré ska orienteras mot gata och gård**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att entréer vänds mot gatan och gården. Entréer mot gata är trygghetsskapande och bidrar till ett ökat flöde i gatumiljön. Kompletterande entréer till gården bidrar till tillgänglighet till gård. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f<sub>8</sub>

**Komplementbyggnad och transformatorstation får uppföras med en högsta nockhöjd på 4,5 meter**

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta nockhöjd för komplementbyggnader. Nockhöjden för komplementbyggnader är reglerad till 4,5 meter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f<sub>9</sub>

**Gavel mot norr får inte förses med balkong för vistelse. Fransk balkong får uppföras. Endast ett fönster eller fransk balkong per våningsplan får uppföras. Fönster och skyltfönster i lokal på bottenvåning omfattas inte**

Bestämmelsen syftar till att anpassa ny bebyggelse till intilligade boendemiljö genom insynsbegränsning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f<sub>10</sub>

**Komplementbyggnad ska förses med sedumtak**

Bestämmelsen syftar till att anpassa ny bebyggelse till intilligade boendemiljö. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

m<sub>1</sub>

**Störningsskydd**

**Dike ska anläggas och leda vatten till naturmark för att skydda bebyggelse mot skyfallsvatten**

Bestämmelsen syftar till att skydda bebyggelse vid skyfall. Eftersom exploitören har valt att höjdsätta marken på så sätt att vatten inte kan ledas ut till gatan krävs ett avskärande dike för att skydda bebyggelse nedanför. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 12 § punkt 1 PBL

n<sub>1</sub>

**Mark**

**Endast en parkeringsplats får anordnas vid bostadsentré. Den andra parkeringsplatsen skall anordnas inom samlad parkeringsyta**

Bestämmelsen syftar till att skapa grön förgårdsmark vid radhus. En samlad parkeringsyta måste anordnas för en av hushållets två parkeringsplatser. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 13 § PBL

## Administrativa bestämmelser

u<sub>1</sub>

**Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**

Bestämmelsen syftar till att säkra mark för att förlägga spillvattenledningar inom området. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 6 § PBL

### **Ändrad lovplikt**

**Bygglov gäller inte för byggbodan. Bestämmelsen gäller under detaljplanens genomförandetid.**

Syftet med bestämmelsen är att underlätta för utbyggnad av området under genomförandetiden genom att inte kräva bygglov för byggbodan under den tiden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 15 § punk 1 PBL

**Genomförandetiden är 5 år från det datum planen får laga kraft**

Planens genomförandetid. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL

# Planens konsekvenser

## Behovsbedömning

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

### Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på [www.jonkoping.se](http://www.jonkoping.se) sökord: detaljplan Samset, etapp 4.

I aktuell detaljplan har behovet av bostäder och behovet av att bevara jordbruksmark vägts mot varandra. Behovet av bostäder är stort och byggs intill befintlig bebyggelse vilket stärker underlag för kollektivtrafik. Det ger skäl för att åkermarken upplåts för bebyggelse. Se rubriken 'Prövning av ianspråktagande av jordbruksmark' för en mer utförlig beskrivning.

## Jordbruksmark

Enligt Plan- och bygglagen ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, med avsikten att mark- och vattenområden ska användas för de ändamål som de är mest lämpade för vad avser beskaffenhet, läge och behov. Avvägning görs således mellan bevarandet av jordbruksmarken och bostadsbehovet.

Kommunfullmäktige tog år 2020 beslut om att brukningsvärd jordbruksmark inte längre skulle bebyggas med vissa mindre undantag. De områden som redan var utpekade i den dåvarande översiktsplanen skulle omprövas i samband med att en ny översiktsplan togs fram. Den översiktsplan som nu omfattar Jönköpings centrala tätort antogs år 2023 och har tagit hänsyn till detta beslut samt de riktlinjer som angavs. I ärenden som hade fått positiva planbesked eller planuppdrag innan beslutet skulle frågan prövas i planprocessen. Aktuellt ärende fick planuppdrag 2010.

### Jordbruksmark som allmänt intresse

Enligt Miljöbalken 3 kap 4 § är jordbruksmark av nationellt intresse. Eftersom jordbruksmarken är av nationell betydelse finns det ett allmänt intresse att bevara jordbruksmarken som naturresurs. Berörd jordbruksmark i planförslaget brukas idag för odling av vall och är således brukningsvärd. Enligt miljöbalken får jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse som behövs för att tillgodose ett väsentligt intresse då annan mark på ett tillfredsställande sätt inte kan användas.

## Bostäder som väsentligt samhällsintresse

I propositionen prop 1985/86:3 exemplifieras bostadsförsörjning som ett väsentligt samhällsintresse som ska tillgodoses. Vidare anges även att intresset av att lokalisera bostäder eller arbetsplatser nära varandra kan utgöra ett väsentligt samhällsintresse.

Behovet av bostäder i Jönköpings kommun är stort, vilket beskrivs i både kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram. Det bedöms därmed finnas ett väsentligt samhällsintresse av att bygga bostäder i kommunen.

## Prövning av ianspråktagande av jordbruksmark på platsen

Aktuell del av fastigheterna Samset 1:1 och Klämmestorp 1:27 består av cirka 7,5 hektar jordbruksmark i form av åkermark i två skiften. Fastigheterna ligger samtidigt inom utvecklingsområdet Samset-Åsen som byggts ut och planerats i flera etapper.



Bild på åkermarken.



Bild på åkermarken.

## Jordbruksmarkens värden

Aktuell jordbruksmark ligger stadsnära och utgör en del av den sista bården av öppet brukad åkermark mellan stadsbebyggelsen i öster och skogslandskapet med myrar i väster. Området ingår i ett sammanhängande jordbruksområde norr ut mot Järstorp kyrka. I rapporten ”Jordbruksmarkens värden i Jönköpings kommun” har de viktigaste ekosystemtjänsterna för jordbruksmarken pekats ut:

- **Pollinering:** Aktuell mark har ett relativt lågt viktat avstånd till tänkbara pollinatörshabitat. Detta har emellertid framförallt betydelse för om pollinationsberoende grödor (åkerböna och raps, samt bär och frukt) odlas på marken. Då det i dagsläget bedrivs vall odling kan denna ekosystemtjänst ses som en tillgång vid ett byte av gröda.
- **Markinfiltration:** Aktuell mark sluttar ned mot Jönköpings tätort och bidrar till att reducera situationer med höga flöden, jämfört större andel med hårdgjorda ytor som istället innebär att vattenflödena ökar. Om dagvattenlösningarna utformas på rätt sätt löser det denna fråga.
- **Klimatreglering:** Markens innehåller lagrad kol. Vid exploatering skulle det lagrade kolet riskera att frigöras beroende på hur jordmassorna hanteras.
- **Jordbruksproduktion:** I genomsnitt behöver varje svensk 0,41 hektar jordbruksmark för den direkta produktionen. En eventuell exploatering av området leder enligt denna förenklade uträkning till en minskad produktion motsvarande en försörjning för ca 18 färre människor.
- **Jordbrukslandskapets värde:** Det öppna jordbrukslandskapet har ett värde för många människor och kan delas in i kunskapsvärden, upplevelsevärden och bruksvärden för närboende.

Aktuell mark fyller även en viktig funktion i att behålla förståelsen av jordbrukslandskapet kring Jönköping från en tid då stad och land var tydligare sammankopplade. Samset gård utgör en ”stadsjord” med kulturhistoriska värden som utgör ett väsentligt inslag i den agrara miljön. Då området idag ligger omgivet av bostadsbebyggelse på två sidor så är kopplingarna inte lika tydliga.

### **Platsens förutsättningar för bostadsbebyggelse**

Området har pekats ut som område för framtida bostäder i flera kommunala program och planer. Det togs 2002 fram ett planprogram för området Samset-Åsen och ett positivt planbesked erhöles genom planuppdrag 2010. I den nya översiktsplanen för centrala tätorten från 2023 har kommunen åter igen pekats ut planområdet för ändrad markanvändning i form av sammanhängande bostadsbebyggelse. Det finns dock andra stora ytor inom planprogrammet från 2002 som inte längre är utpekade i översiktsplanen.

I planbeskrivningen till översiktsplanen anges att de bostadsområden som ändå föreslås på jordbruksmark ligger inom 1000 meter till regionkärna eller inom 1000 meter till stadsdelscentrum och har därmed god tillgång till kollektivtrafik och närservice. Två mål som kommunen har identifierat som viktiga för att nå ett hållbart samhällsbyggande. Kommunen bedömer utifrån utredningarna i översiktsplanarbetet att det inte är möjligt att tillgodose behovet av bostäder och uppnå dessa två mål genom att ta annan mark i anspråk utan att andra intressen till exempel rekreation eller naturvård kommer till skada.

Inom stadsdelen Samset-Åsen har flertalet etapper redan byggts ut eller detaljplanerats. Aktuellt detaljplaneförslag behandlar en av de sista kvarvarande inplanerade etapperna. Området Samset-Åsen ligger i nära anslutning till Jönköping stads västra delar så som Hisingstorp, Sveahäll, Dalvik, Skänkeberg och Mariebo. Varav både Dalvik och Mariebo fungerar eller kommer att fungera som stadsdelscentrum för omkringliggande områden. Det finns även god närhet till stora rekreatiomsområden. Utformningen av stadsdelen Samset-Åsen bygger på principen att bebyggelsen organiseras kring en stadsgata. Samsetgatan utgör ett centralt kollektivtrafikstråk som binder samman Dalvik och Mariebo. Här har planerats för en blandning av boendetyper, lägenheter, radhus, villor, gruppboendestäder, boende för studenter och äldre med vårdbehov, men även offentlig och kommersiell service så som skola, förskola, idrottshallar och mindre verksamhetslokaler.

I närheten av området finns även det växande verksamhetsområdet Hedenstorp med flertalet arbetsplatser.

## Lokaliseringsalternativ

Lokaliseringsutredningar med större geografisk spännvidd görs i kommunens översiktsplan. I detaljplanearbetet har dock några alternativ inom själva planprogrammet prövats för ianspråktagande.

I kartan nedan visas markområdena som ingår i de olika alternativen.



### Alternativ 1

Noll-alternativ är att inte ianspråkta jordbruksmarken för byggnation genom att enbart exploatera område A. Betydligt färre bostäder skapas genom alternativ ett i förhållande till övriga alternativ. Ställningstagandet i översiktsplanen och planprogrammet att bebygga området för att fullfölja stadsdelen Samset-Åsen, och på så sätt tillgodose bostadsförsörjningen och utvecklingen av tätorten, uppfylls inte i detta alternativ.

Alternativet skulle innebära en sämre bebyggelsestruktur, utglesat och med sämre underlag för diverse tjänster så som kollektivtrafik och service.

### Alternativ 2

Ianspråktagande av område A och B (ett åkerskifte) innebär en mindre exploatering och en sämre bebyggelsestruktur. Alternativet bedöms ur ekonomisk synpunkt olämpligt då kostnaderna för utbyggnaden skulle bli för stora i förhållande till det som kan byggas på platsen. Sammanlänkning av Katthultsgatan är inte möjligt vilket är en bärande stadsbyggnadsprincip i planförslaget. Inte heller i detta förslag bedöms ställningstagandet i översiktsplanen och planprogrammet att bebygga området för att fullfölja stadsdelen uppfyllas.

### **Alternativ 3**

Ianspråktagande av två åkerskiften genom att bebygga område A, B och C innebär en god bebyggelsestruktur som i högre utsträckning tillgodoser bostadsförsörjningen. Jönköping får fler bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse vilket förordas framför utspridning i enlighet med översiktsplanen. Exploateringsgraden motiveras särskilt av att det är värdefull mark som tas i anspråk.

Flerbostadshus innebär en ökad täthet och är ett mer resurseffektivt utnyttjande som ger fler bostäder inom området i förhållande till småhus. Två till tre våningar bedöms harmonisera med landskapsbild och kulturmiljö.

### **Alternativ 4**

I planprogrammet anges att markområdena nordväst om den nya vägen kan bli aktuella för prövning i framtiden. Det innebär en exploatering av områdena A-D. Det ger ytterligare bostäder men innebär att ytterligare jordbruksmark ianspråk tas och bland annat minskad mark för bete för ridskoleverksamheten i norr. Områdena pekas inte ut för exploatering i översiktsplanen. I aktuell detaljplan görs avvägningen att dessa områden i det här skedet bör bevaras som jordbruksmark.

### **Sammanvägd bedömning**

Lokaliseringsutredningar med större geografisk spännvid ska göras i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen för centrala tätorten (2023) har i sina avvägningar tagit hänsyn till Miljöbalkens 3 kap 4 §. Den tar även hänsyn till kommunfullmäktiges beslut kring jordbruksmark från 2020 och har tagit ställning till de utpekade exploateringsområden som fanns på jordbruksmark i den tidigare översiktsplanen (2016). Aktuellt planområdet är återigen utpekad som yta för sammanhängande bostadsbebyggelse. Vilket motiveras med att det är omöjligt att hitta en annan plats med lika bra förutsättningar att uppfylla översiktsplanens målsättning utan att skada andra viktiga intressen. En större lokaliseringsutredning bedöms därmed vara gjord i samband med framtagandet av översiktsplanen.

Detaljplaneläggning av området kommer att innebära att jordbruksmarken tas i anspråk för byggnation av bostäder samt infrastruktur. Jordbruksmark är enligt miljöbalken ett allmänt intresse och det finns flertalet värden och intressen som skulle försvinna på platsen. Jordbruksmark innehar utöver möjligheten att bidra till den framtida livsmedelsförsörjningen även flertalet andra ekosystemtjänster så som möjligheten att förstå landskapets funktion och historia.

Samtidigt har kommunen ett ansvar för bostadsförsörjningen och att bygga hållbart med hänsyn till flera olika aspekter. Planförslaget skulle bidra till många fler bostäder samt göra det möjligt att bygga i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Platsen ligger nära både stora rekreationsområden, service samt arbetsplatser. Den har även bedömts ha goda förutsättningar för att skapa bättre kopplingar mellan Dalvik och Mariebo och för att bidra med ett bättre underlag för ett hållbart resande i det större närområdet.

Byggnation av platsen är en del av ett större projekt som har pågått under flertalet år. De delar som är kvar och aktuella är sådana som fortfarande finns utpekade i översiktsplanen och som bedöms bidra till en bättre bebyggelsestruktur. Dessa sista bitar bedöms även bidra till att bättre uppfylla den utformningsprincip som projektet bygger på. Övriga delar som tidigare har varit aktuella i planprogrammet har inte bedömts lika viktiga för projektet som helhet. Av de utbyggnadsalternativ som diskuterats inom platsen så bedöms alternativ 3 vara det som bäst tillgodoser bostadsförsörjningen.

Sammantaget har byggnation av bostäder på platsen bedömts vara ett väsentligt samhällsintresse som väger tyngre än intresset att bevara jordbruksmark. Kommunen är i behov av bostäder, ingen annan plats har bedömts kunna ersätta denna. Bostäderna placeras dessutom i närheten av arbetsplatser på Hedenstorp och skapar tillsammans med övrig bebyggelse inom området Samset-Åsen en tydligare koppling mellan Hedenstorp och andra områden. Vilket också bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse.

## Hälsa och säkerhet

### Trafik

Planområdets västra del beräknas generera omkring 1250 nya fordonsrörelser per dag. Detta utifrån bedömningen att varje bostad (totalt 260) genererar 4–6 fordonsrörelser per dag. Till detta tillkommer nyttotrafik såsom renhållning och leveranser.

Boende inom planområdets västra område bedöms i huvudsak använda den nya gatan (Gärdegatan) för att ta sig till målpunkter i centrala Jönköping eller norr om planområdet. För resor med riktning mot riksväg 40 eller söder om planområdet, såsom Hedenstorp, antas motortrafiken i större utsträckning färdas längs befintliga gator, i huvudsak Katthultsgatan. Totalt antas 2/3 av den tillkommande trafiken färdas via Gärdegatan och 1/3 färdas via Katthultsgatan.

Utifrån denna fördelning beräknas den nya gatan få cirka 850 och Katthultsgatan 400 tillkommande fordonsrörelser per dygn. På Katthultsgatan fördelas den tillkommande trafiken först jämnt mellan Katthultsgatans södra och norra anslutning till Samsetgatan. Sedan fördelas den något ytterligare inom det befintliga området innan de når planområdet.

Då den nya gatan kommer att stängas av för vidare trafik efter planområdet bedöms risken liten att biltrafikanter från andra områden skulle använda Katthultsgatan eller det nya områdets gator som genväg.

Kommunens bedömning är att befintliga gator har kapacitet att hantera tillkommande trafikmängder.

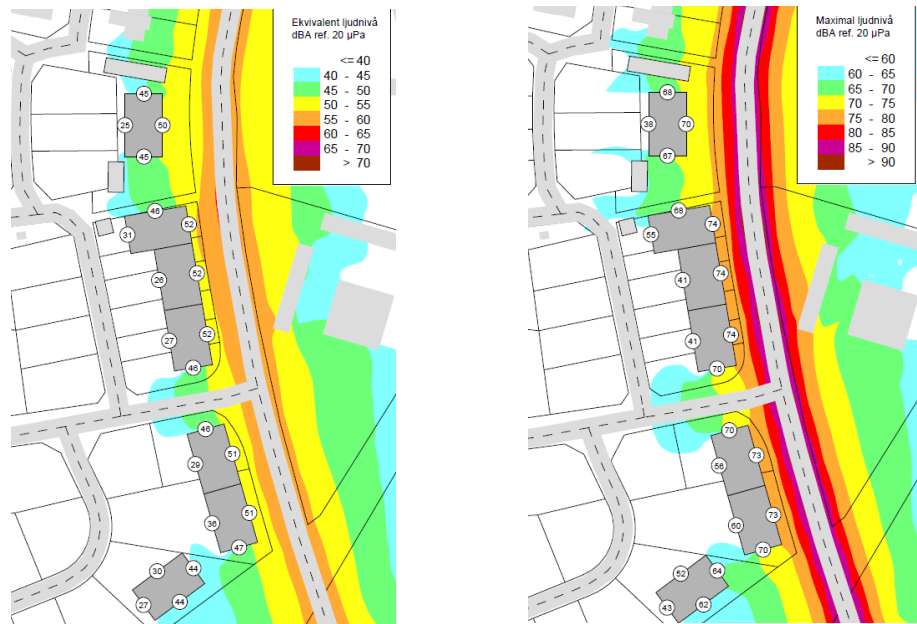
## Trafikbuller

I trafikbullerförordningen (SFS 2015:2016) anges särskilda riktvärden för trafikbuller från vägar och spårtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena ska tillämpas vid planläggning och bygglov för nya bostadsbyggnader.

### Östra området

En trafikbullerutredning (2022-06-23) för området visar beräkningarna att lägenheter kan planeras fritt då riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överskrids. Uteplatser måste planeras med hänsyn till buller, enskilda balkonger eller uteplatser kan inte placeras mot Samsetgatan utan att också placera gemensamma uteplatser på byggnadernas västra sidor.

*Bilder från bullerutredningen för östra området.*



### Västra området

Inom området medför förväntade trafikmängder och låg skyltad hastighet på lokalgatorna att riktvärdena kommer att underskridas. Längs med ny gata i väster dras samma slutsats. Förväntade trafikmängder och avstånd mellan byggrätt och gata (reglerad med planbestämmelsen prickmark och korsmark) innebär att riktvärdena kommer att underskridas.

Boverkets verktyg "Hur mycket bullrar vägtrafiken" har använts för att kunna dra dessa slutsatser. Se bilaga- Pm buller- västra området.

## Omgivningspåverkan

### Stads- och landskapsbild

Exploatering enligt planförslaget kommer att förändra landskapsbilden då gränsen för tätort flyttas ytterligare västerut. Det öppna jordbrukslandskapet med sina upplevelsevärden försvinner på platsen. Detta är dock en del av en utveckling av det större området Samset-Åsen som pågått under flera års tid. Området bedöms fortfarande ligga nära

annan jordbruksmark och stora rekreationsområden.

Området bidrar idag till en förståelse av jordbrukslandskapet kring Jönköping från en tid då stad och land var tydligare sammankopplade. Även den nutida förståelsen av tätortens behov av livsmedel och andra ekosystemtjänster från jordbruket skulle försämrats i stadens västra utkanter. Det kommer dock fortsatt finnas kvar stora områden med jordbruksmark i dess närhet som kommer att kunna fylla liknande syfte.

De historiska objekt som finns kvar i landskapet och som beskrivs av länsmuseumets rapport "Kulturhistorisk rapport" (2003:16) har i stor utsträckning tagits hänsyn till. Diket från 1700-talet kommer visserligen behöva omlokaliseras i vissa delar men har ändå införlivats tydligt i planförslaget och blir en del av det parkstråk som går genom området. Den trädbeklädda kullen och den fossila åkermarken som beskrivs ligger antingen utanför planen eller inom ytor för naturmark. Trädraden som markera äldre ägo gränser kommer också kunna bevaras.

Planförslaget bedöms framförallt påverka de värden som är nära knutna till Samsets gårds tidigare funktion som stadsjord. Genom att jordbruksmarken runtomkring gården försvinner blir detta svårt att kunna läsa av i landskapet. Området ligger dock redan idag omgivet av bostadsbebyggelse på två sidor och har i kommunens översiktsplan för den centrala tätorten(2023) pekats ut som yta för sammanhållen bostadsbebyggelse.

Förståelse för landskapets funktion och historia är en del av de ekosystemtjänster som beskrivs i motiveringen av ianspråktagandet av jordbruksmark.

### **Arkitektur och bebyggelsehistoria**




Samset gård ingår inte i planområdet och dess arkitektoniska värden bedöms inte påverkas.

De bebyggelsehistoriska värdena som beskrivs i den kulturhistoriska rapporten "Kulturhistorisk rapport" (2003:16) upprättad av Jönköpings läns museum bedöms inte heller påverkas påtagligt av planförslaget. Gårdens bebyggelse ligger inom en relativt stor fastighet. I samband med fastighetsregleringar som gjordes på 90-talet ökade storleken på fastigheten och bedömdes då bli väl anpassad för att på ett rimligt sätt ta till vara byggnadernas och gårdsmiljöns kulturhistoriska värde. Gårdens bebyggelse ligger dessutom på ett visst avstånd från tillkommande bebyggelse. Gårdens barocka bebyggelsestruktur bedöms därmed förbli tydlig. Infarten från 1700-talet kommer inte att flyttas. De stämningsskapande klassiska elementen som är bevarade inom gårdsmiljön så som terrassering och enkelsidig allé påverkas inte heller av förslaget. Den monumentala upplevelsen av gården som terrasseringen skapar är synlig från den norra sidan. Det aktuella planområdet ligger på gårdens södra sida vilken inte upplevs lika monumental på grund av bland annat höjdförhållandena i det omkringliggande landskapet.

Bebyggelsestrukturen i planförslaget har dock utvecklats för att markera Samsets gård i landskapet och för att ge den ett nytt sammanhang. Därtill har bebyggelseskalan hållits relativt låg för en god anpassning till omgivande bebyggelse och naturlandskap.

### Sol- och skuggstudie

I östra området mot Samsetgatan tillåts högre byggnation i förhållande till tidigare gällande detaljplan. Husen väster om ny byggrätt får en minskad skuggpåverkan i och med aktuellt planförslag eftersom ny bebyggelse är placerad 20 meter längre in på fastigheten (se bild nedan) medan husen norr om för en ökad skuggpåverkan i förhållande till vad som tillåts uppföras i befintlig plan.

-  Ny byggnad i aktuellt planförslag
-  Byggrätt i gällande plan som utgår
-  Avstånd i meter

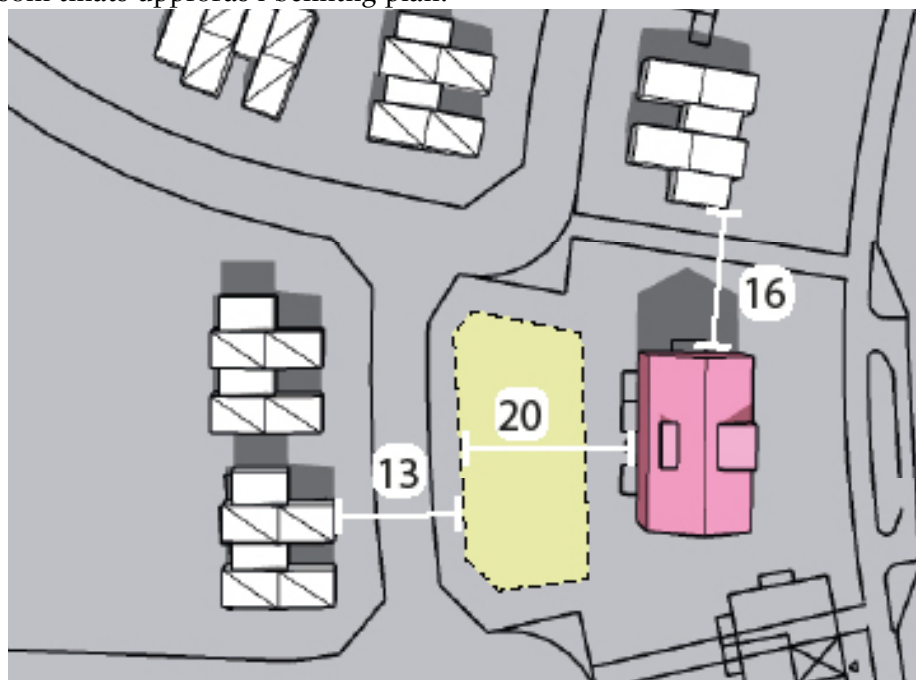



Bild 4, Midsommar kl 12

### Östra delen

En skuggstudie har genomförts för att säkerställa att skuggning på intilliggande radhus norr om bebyggelse blir acceptabel. På nästa sida ses att skuggpåverkan sker på gavel mitt på dagen vid vår- och höstdagjämning vilket bedöms acceptabelt. Se bilaga Skuggstudie.

-  Ny byggnad i aktuellt planförslag

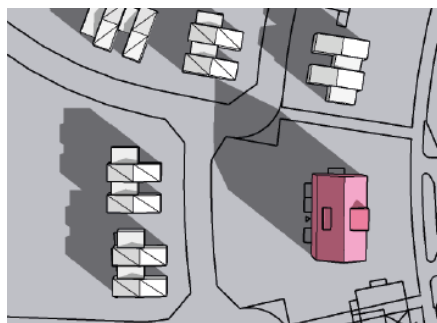


Bild 1, Vårdagjämning kl 9



Bild 2, Vårdagjämning kl 12

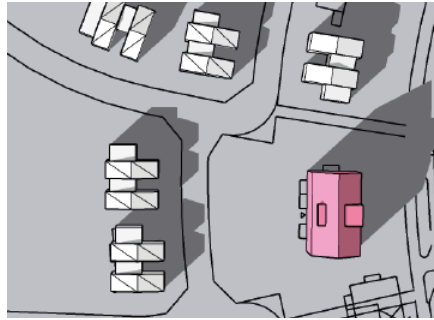


Bild 3, Vårdagjämning kl 15

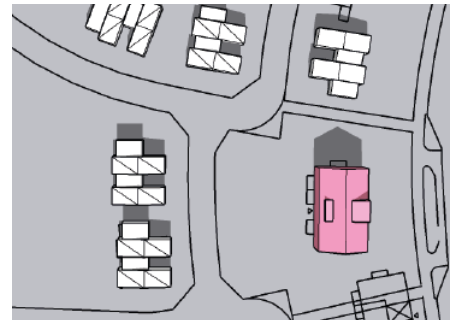


Bild 4, Midsommar kl 12

En planbestämmelse har införts som reglerar att balkong inte får uppföras på gavel i norr samt att endast ett fönster på våningsplan är tillåtet i syfte att begränsa insyn och minska påverkan på boendemiljön inom befintlig bebyggelse.

### Västra delen

En skuggstudie har genomförts inom den västra delen av planområdet där trevåningshus planerades i närhet av befintliga bostäder. Skuggstudien visar att viss påverkan kommer ske vid vår- och höstdagjämning. Påverkan bedömdes dock som acceptabel utifrån gällande lagstiftning. Bebyggelsen har efter studien genomförts sänkts en våning för en bättre anpassning till omgivningen vilket kommer att bidra till en mindre skuggpåverkan.

Skuggstudien på västra delen visar påverkan från tre våningar som förslaget tidigare medgav. Förslaget har sänkts en våning i denna del.

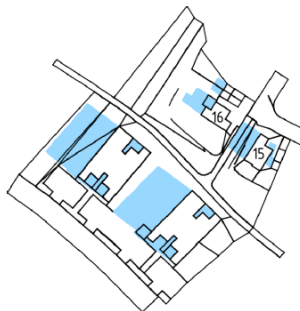


Bild 1, Vårdagjämning kl 9

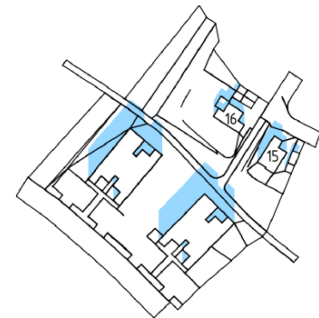


Bild 2, Vårdagjämning kl 12

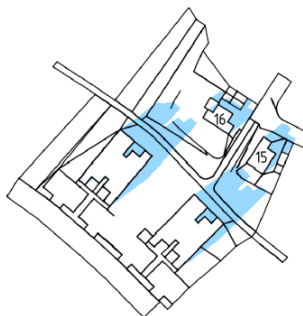


Bild 3, Vårdagjämning kl 15

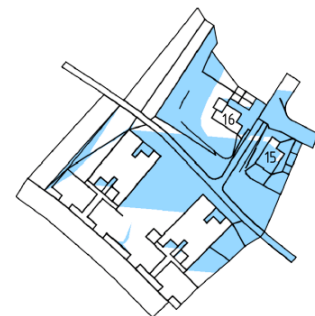


Bild 4, Vårdagjämning kl 18

## Naturvärden

Området består till största del av jordbruksmark. En naturvärdesinventering har gjorts inom de ytor som omfattas av dike och skogsdungar (Se bilaga).

Svinrot har rapporterats till artportalen och återfunnits inom en yta vid den sydvästra plangränsen. Svinroten bedöms ligga till stor del utanför planområdet, eller inom yta för allmän plats, Natur. Svinrot har bedömts vara placerade på ett tillräckligt avstånd från planerad bebyggelse för att kunna sparas.

Naturvärdesinventeringen konstaterade att dikesområdet (med en tillhörande dunge) hamnade inom naturvärdesklass 3 om groddjur konstaterats. Den norra skogsdungen bedömdes hamna i klass 4.

Då planförslaget kommer att kräva stora justeringar av marken inom området kommer dike att flyttas och skogsdungar behöva tas bort. De värden som konstateras bedöms hanteras och kompenseras genom utformningen av planförslaget eller hanteringen av dispenser för biotopskydd.

Det har inte funnits några indikationer som visar på behov av fågelinventering. Dungen intill dike bedöms vara så pass liten att den inte har någon betydelse på populationsnivå.

### Biotopskydd

Diket kan antas hålla ytvatten eller vara fuktigt under större delen av året och omfattas därmed av det generella biotopskyddet. Även de mindre stenhögar som ligger i skogsdungen vid diket omfattas av biotopskyddet eftersom odlingsrösen definieras som ”På eller i anslutning till jordbruksmark upplagd ansamling av stenar med ursprung i jordbruksdriften”. Planförslaget innebär att diket är kvar öppet inom området men måste omlokaliseras till stor del. Länsstyrelsen har beviljat dispens från biotopskyddet för att genomföra åtgärden.

Längs med vägen på planområdets västra sida finns elva alléträd som påverkas av planförslaget i och med ombyggnation av gatan med separerad gång- och cykelbana. Träden måste tas ned för att ombyggnationen av gatan ska vara möjlig. Länsstyrelsen har beviljat dispens från biotopskyddet för att genomföra åtgärden. Enligt beslutet ska sexton träd återplanteras.

### Fridlysta arter

Då det rådde osäkerhet kring förekomst av groddjur och hur de utnyttjar diket samt omgivande mark genomfördes en groddjursinventering med hjälp av eDNA-analys under tidig sommar 2024. Se bilaga. Åkergroda är fridlyst enligt 4 och 5 §§ och vanlig groda enligt 6 §.



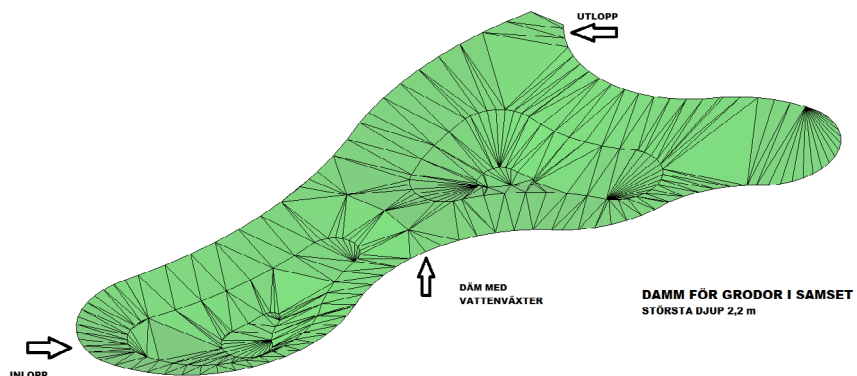
Röd markering visar aktuell placering av damm och våtmark för grodor. Orange markering visar en alternativ yta.

Resultatet av DNA-analysen visade endast en mycket svag positiv signal för åkergroda (*Rana arvalis*) och en vanlig groda observerades vid ett fältbesök. Bedömningen är att det inte är visat att åkergroda faktiskt finns i diket eller att den används som reproduktionslokal för denna. Utifrån konstaterade förutsättningar på platsen är det troligare att åkergrodan förekommer högre upp i systemet. Länsstyrelsen har gjort bedömningen att artskyddsdispens inte krävs i detta fall för att flytta befintligt dike. Eftersom det har konstaterats vanlig groda avses dock försiktighetsåtgärder vidtas som gynnar groddjur.

Planförslaget innebär att diket måste flyttas. Som kompensation bevaras dock diket i ny sträckning genom området. Vid utformningen av det nya diket ska även anpassningar göras som gynnar förutsättningarna för groddjur.

Grodor behöver vattensamlingar som inte torkar ut under deras vattenfas men det bör heller inte förekomma längre perioder med höga vattenflöden. För att diken vars syfte är att avvattna mark och ta hand om dagvatten ska vara lämpliga för groddjur bör de därför kompletteras med dammar och våtmarker som jämnar ut flöden och skapar miljöer av permanent stillastående vatten. Det finns möjliga ytor för damm och våtmark både i den nord-östra delen samt sydvästra delen av det nya området.

Bild som visar exempel på utformning av damm för grodor.



Det planeras en damm med fördröjningskapacitet som tar emot dagvattnet och flödet uppströms från dike. Dammen kan delas av med en vall som fördröjer vattnet innan det når en flackare och grundare våtmark/damm som också utgör utloppet. Den första fördröjningsdammen utformas mer tekniskt med möjlighet till rensning vid behov. Den andra delen utformas mer som en naturlig våtmark med natursten och växtlighet och flacka stränder.

En damm och våtmark kommer att anläggas så att de är klara före grodleken sker år 1. Tidigast hösten år 1 kan övrig byggnation starta vilket kräver att diket också grävs om. Under tiden diket grävs om ska vattenflödet till dammen säkras.

Eftersom åkermark kommer ersättas av bostadsområde innebär det även en förlust av födosöksområde varför arealen naturmark som anläggs i anslutning till det nya diket är av betydelse.

Miljön kring det nya diket berikas med positiva strukturer som är viktiga för groddjurens landfas. Gömslen i form av håligheter i marken utnyttjas både för övervintring och som daglegor. För att öka tillgången på gömslen kommer närområdet berikas med stenrösen, lågor och vedtravar där så är möjligt.

Minst ett stenröse, en grov låga och en samling med mindre död ved ska anläggas. Detta bedöms ge fler övervintringsmöjligheter än vad som finns i dagsläget i den relativt monotona jordbruksmiljön. Fuktiga miljöer med högt gräs sparas i kanterna och en variationsrik vegetation med buskar och träd planteras utmed diket.

### **Skyddsvärda träd**

Längs med vägen på planområdets västra sida finns elva alléträd som kommer att behöva tas bort och ersättas, se mer under rubriken för biotopskydd. Övriga skyddsvärda träd som har identifierats inom eller i närheten av området i norr och söder (se karta på sida 45) ska bevaras. De träd som återfinns inom planområdet ingår i ytor för allmän platsmark, natur.

Planförslaget innebär även att en trädallé kan planteras längs med bruksgatan vilket tillför träd till området och stärker spridningsvägar för djurarter knutna till allémiljöer.

## **Barnkonventionen**

Planens genomförande bedöms beröra barn då barn kan både bo, vistas och röra sig i och genom planområdet. Detaljplanen bidrar till att barnkonventionen följs. Barn som kan komma att bo i planområdet kommer ha god tillgång till grönområden i närheten som kan nyttjas för lek och rekreation. Det finns två lekplatser som angränsar planområdet. Nytt kollektivtrafikstråk längs Samsetgatan positivt för barns rörelsefrihet och möjliggör för att barn och unga ska kunna ta sig fram på egen hand och samtidigt utforska sin närmiljö.

## **Miljökvalitetsnormer**

### **Vatten**

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. Planområdets dagvatten rinner via befintligt dagvattennät till Dunkehallaån som sedan mynnar ut i Vättern.

Enligt VISS är den nuvarande ekologiska statusen för Vättern god, med hänvisning till att sjöns fisksamhällen uppvisar god status. Övriga kvalitetsfaktorer visar generellt hög status. Däremot uppnår den kemiska statusen ej god, på grund av att halterna av PFOS, dioxiner, PBDE och kvicksilver överskrider respektive gränsvärde i fisk. MKN för Vättern är god ekologisk status och god kemisk status med undantag av PBDE, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

I Dunkehallaån är den ekologiska statusen måttlig, med motiveringen att ån är påverkad av konnektivitets- och morfologiska förändringar samt övergödning. Den kemiska statusen uppnår ej god, vilket beror av höga halter av bly och antracen i sediment samt benso(a)pyren, PBDE och kvicksilver i ytvattnet.

I och med de redovisade åtgärderna för dagvatten i dagvattenutredningen bedöms inte planen påverka vattenkvaliteten i recipienterna negativt.

## **Luft**

Området ligger inte i anslutning till någon av de gator i Jönköpings kommun som ligger nära gränserna för luftkvalitet. Trafikökningen i och omkring området bedöms inte vara av sådan karaktär att luftkvalitén påverkas så att riktvärden överskrids.

# Förutsättningar

## Karta som visar ÖP 2016

-  Planområde
-  Nyexploateringsområde (ÖP 2016)
-  Verksamhetsområde (ÖP 2016)
-  Verksamhetsområde som utgår

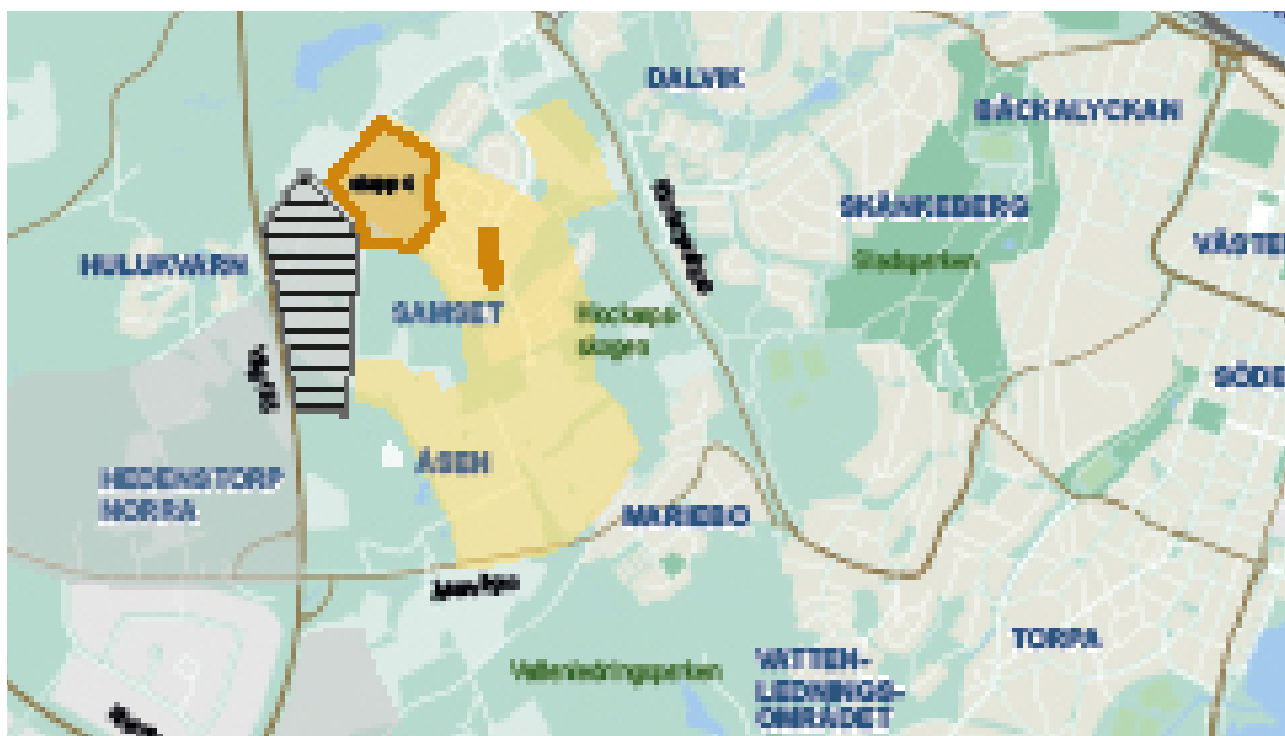
## Tidigare ställningstaganden

### Riksintressen

Inga riksintressen berörs av aktuell detaljplan.

### Översiktsplan

Vid uppstart av detta ärende gällde översiktsplan (2016). Området Samset-Åsen är i denna utpekade som nyexploateringsområde. Samset-Åsen ligger nära stadscentrum och kan få en relativt bra kollektivtrafik med kort resväg till centrum. Det ligger också nära Hedenstorp som är ett växande verksamhetsområde. Samset-Åsen har därför ett bra läge utifrån möjligheten till korta resvägar mellan bostad och arbetsplats.





Sedan samrådet av detta ärende har en ny översiktsplan (2023) över centrala tätorten antagits.

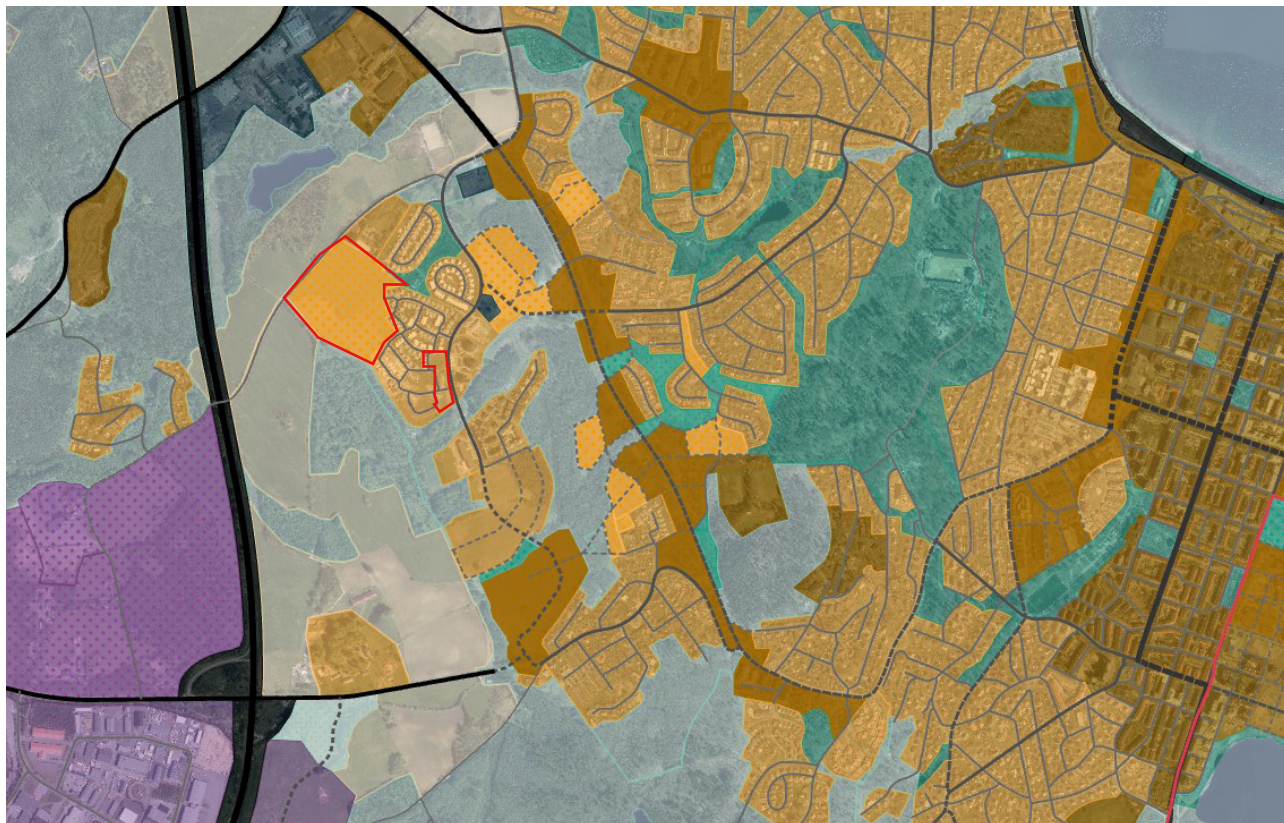
Där är området utpekade som markområde för utveckling av sammanhängande bostadsbebyggelse. Även i denna översiktsplan konstateras att områdets lokalisering är gynnsam ur ett hållbarhetsperspektiv då det ligger nära blivande stadsdelscentrum. Det är inte möjligt att hitta andra områden med samma goda förutsättningar för närservice eller kollektivtrafik utan att andra intressen så som rekreation kommer till skada.

För utvecklingen av stadsdelen ska främst antalet bostäder öka, men en viss ökning av arbetsplatser är önskvärd mot Klockarpsvägen och Samsetgatan. Upplåtelseformerna för bostäder behöver blandas med fler bostadsrätter och hyresrätter, i en jämn blandning av flerbostadshus och tätare småhusbebyggelse.

### Karta som visar ÖP 2023

-  Planområde
-  Sammanhängande bostadsbebyggelse - ändrad (ÖP 2023)

I nu gällande översiktsplan har ett verksamhetsområde strax väster om planområdet tagits bort och ersatts med naturmark. Området har bedömts olämpligt för verksamheter bland annat utifrån ianspråktagande av jordbruksmark, storlek och de trafiklösningar som krävs för angoring. Verksamhetsmark pekats istället ut på andra platser. Aktuell planförslag har utgått från den nya översiktsplanens markanvändning som innebär att byggrätten för bostäder inte kommer angränsa verksamhetsmark i väster.






### Planprogram

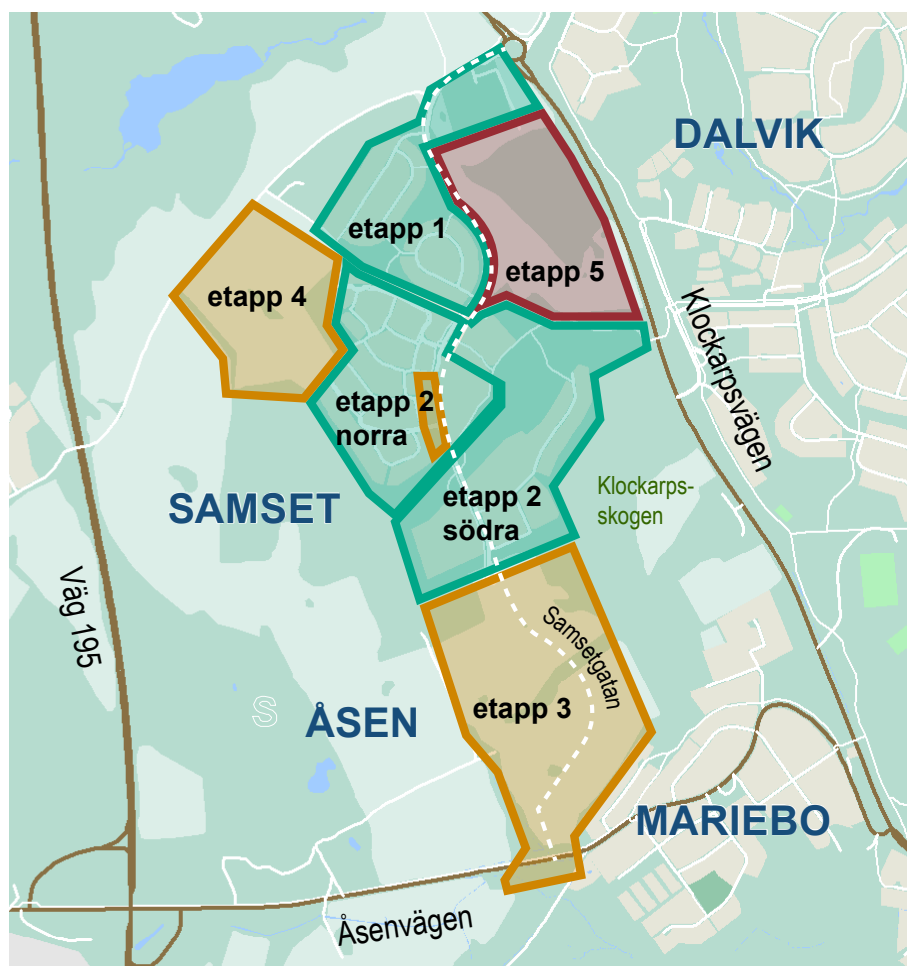
Målsättningen med aktuell detaljplan är att fullfölja utvecklingen av stadsdelen Samset-Åsen. År 2002 beslutades riktlinjerna för området i ett planprogram. Sedan dess har flera etapper byggts.

Samtidigt har nya avvägningar behövt göras, bland annat i samband med framtagandet av den tidigare (2016) och nuvarande översiktsplanen (2023). Flertalet större ytor inom planprogramsområdet pekats inte längre ut i översiktsplanen. De delar som kvarstår bedömts vara lämpliga att pröva i en detaljplaneprocess. Aktuell detaljplan är etapp fyra av totalt fem etapper i programmet.

Utformningen av stadsdelen bygger på principen att bebyggelsen organiseras kring en stadsgata. Samsetgatan utgör ett centralt kollektivtrafikstråk som binder samman Dalvik och Mariebo. Här planeras för en blandning av boendetyper, lägenheter, radhus, villor, gruppbofästäder, boende för studenter och äldre med vårdbehov, men även offentlig och kommersiell service så som skola, förskola, idrottshallar och mindre verksamhetslokaler.

Översikt av etapper i området Samset-Åsen.

-  Antagen detaljplan
-  Pågående detaljplan
-  Kommande detaljplan



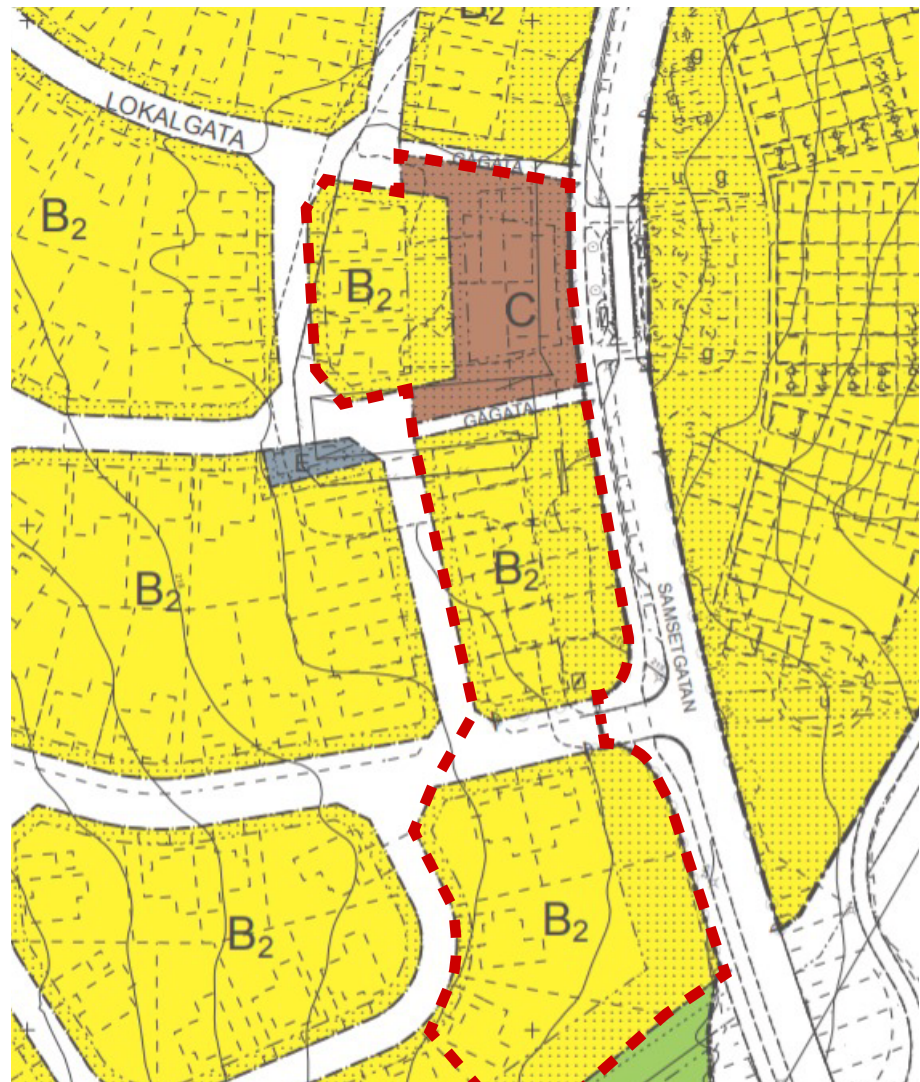
### Detaljplaner

Västra planområdet är idag oplanlagd jordbruksmark. Detaljplanerna som angränsar till planområdet tillåter huvudsakligen markanvändningen bostäder med byggrätt för småhus. Etapp 1 antogs år 2007 och genomfördes därefter. Den detaljplanen överlappas av aktuell detaljplan med några meter för att cykelvägen ska kunna inrymmas. Etapp 2 Norra antogs år 2014 och är fortfarande under utbyggnad i dess södra del.

Östra planområdet ingår i detaljplanen Etapp 2 Norra. Detaljplanen anger en mindre byggrätt för centrumverksamhet (ca 400 kvm). Fastighetsägaren tillsammans med kommunen bedömer att byggrätten är för liten i storlek för att kunna bebyggas med en mindre livsmedelsaffär eller liknande. Bland annat utifrån dagens krav på anordnande av parkeringsplatser har byggaktören inte funnit någon möjlig disponering av fastigheten.

Utsnitt ur gällande detaljplan Samset etapp 2, Norra. Huvudsakliga markanvändningen väster om Samsetgatan är Bostäder i två våningar. Centrumverksamhet finns byggrätt för på ca 400 kvm i två våningar.

- B<sub>2</sub>** Bostäder.  
Gruppbyggda radhus, parhus eller kedjehus.  
Två våningar
- C** Centrumverksamhet.  
Två våningar.



Till följd av det ingår området i aktuell detaljplan för reglering av byggrätten.

### Grönstrukturplan

I kommunens grönstrukturplan anges gröna målsättningar för området. Vid planering av nya områden är det viktigt att säkerställa tillräcklig och kvalitativ grönska både på kvartersmark och allmän plats samt kopplingar till närliggande naturområden.

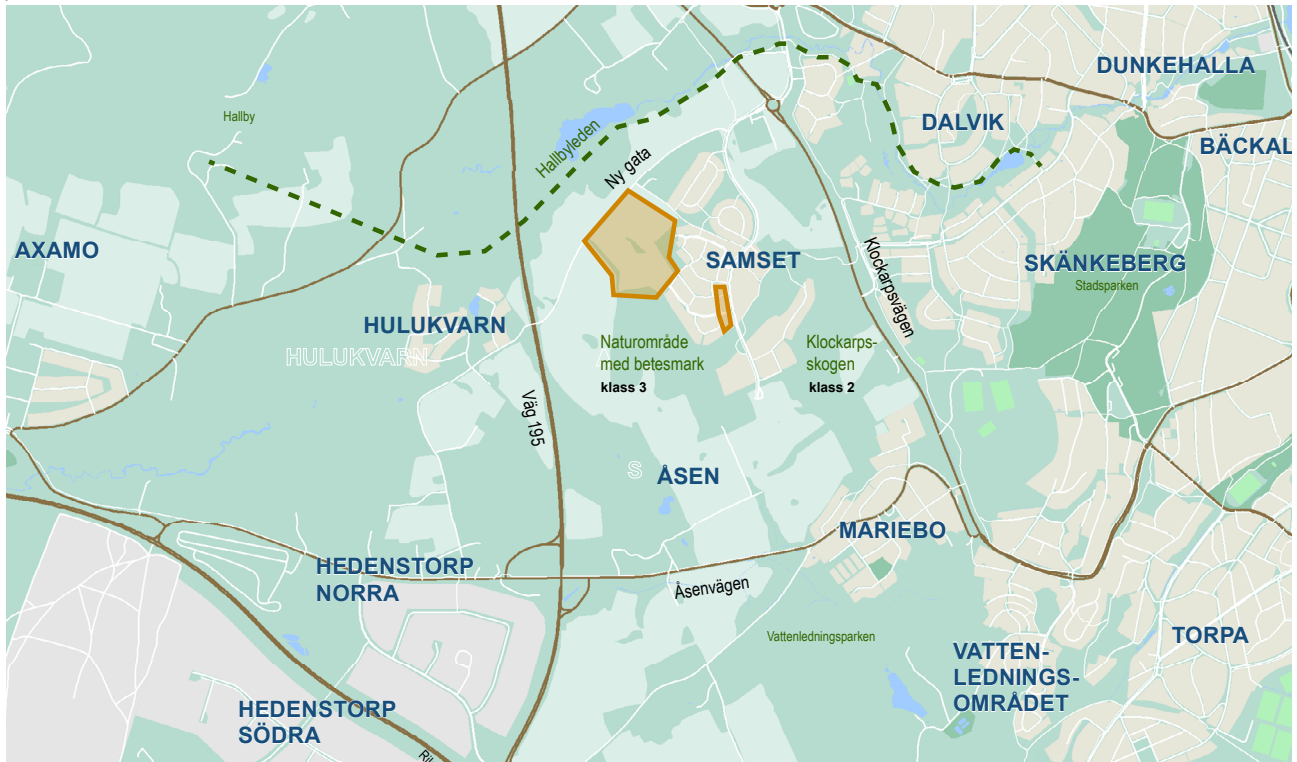
Genom att bevara ett öppet dagvattensystem genom området, skapa en allégata och möjliggöra stigar ut i naturen söder om området har gröna kvaliteter och möjlighet till naturskön rekreation säkerställts. På kvartersmarken har omsorg i utformningen av bostadsgårdarna varit viktigt. Byggaktören planerar yta för samvaro, lek och odling.

## Naturvårdsprogram

I kommunens naturvårdsprogram beskrivs målsättning för att bevara och utveckla biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

*Karta som visar naturvårdsklassade områden och vandlingsled i närhet till planområdet.*

De mest värdefulla naturområdena har klassats i en fyrgradig skala. Planområdet som till största del består av jordbruksmark har inga sådana naturvärden.



*Klass 2-området söder om planområdet är gammal betesmark. Området hyser höga rekreativa och naturvårdsnyttiga värden.*

Naturområdet på höjdryggen söder om planområdet är utpekad som klass 2-område i form av äldre betesmark med inslag av asp, björk och ek och en rik flora. Naturvårdsåtgärder i form av frihuggning av stora träd och nytt bete ska genomföras kontinuerligt för att öka naturnyttan samt rekreativvärdena. Sydost om planområdet finns rekreativmöjligheter i Klockarpsskogen (klass 2-område) som till större del bevaras när Åsen byggs ut. Norr om planområdet finns Hallbyleden som är en välanvänd vandringsled längs med Dunkehallaån.

## Bebyggelse

Bebyggelsen i närområdet utgörs av småhus i form av gruppbyggda enbostadshus, radhus och kedjehus i två våningar. Småhusbebyggelsen är ordnad kring ett gatunät i en slingrande struktur. På östra sidan Samsegatan är tre punkthus i åtta våningar uppförda. Samtliga från 2000-tal. Norr om planområdet finns Samsets gård med anor från 1800-talet.



*Småhus längs Katthultsgatan.*



*Tre punkthus finns vid Samsetgatan.*

### **Kulturhistoriska värden**

Samsets gård har kulturhistoriska värden. En ingående beskrivning av gårdens historia finns att ta del av i Kulturhistorisk rapport (2003:16) upprättad av Jönköpings läns museum.

*Samsets gård. Bebyggelsen utgörs av mangårdsbyggnad, flyglar, avträdet och magasinet. Idag med anlagd ridbana framför mangården.*



Rapporten gör en kulturhistorisk bedömning av det bebyggelsehistoriska och arkitekturhistoriska värdet och av landskapsbilden.

Bland annat konstateras att mangårdsbyggnaden i sitt nedre mittparti innehåller timmerstomme och källare efter en huvudbyggnad från sent 1700-tal, men att den fick sin nuvarande form vid en ombyggnad 1839. Runt denna tid anlades även en trädgård norr om huvudbyggnaden, troligtvis en fransk med geometrisk uppbyggnad. Ladugårdstomten låg under 1800-talet i huvudaxeln sydväst om mangårdsbyggnaden, men flyttades senare till nuvarande plats sydöst om gården. Trösklänga och stall är från 1900-talets andra hälft. En genomgripande renovering av gården gjordes i slutet av 1970-talet.

I rapportens bedömning av det bebyggelsehistoriska värdet beskrivs ombyggnaden 1839 som den mest betydande fasen i gårdens utveckling. Egendomen beskrivs som ett sk landeri, vilket var en lantegendom av större dignitet inom stadsjordarna. Denna typ av större gods och gårdar kring staden beskrivs utgöra en karaktäristisk företeelse i Jönköpings bebyggelsehistoria. Inom Samsets gård bedöms det framförallt vara mangårdsbyggnaden i empire som skildrar gårdens storhetstid.

Mangården beskrivs vara grupperad enligt franskt barockideal med mangårdsbyggnad och flankerande identiska flyglar. Denna struktur bedöms också vara från gårdens så kallade storhetstid. Mangårdens terrassering och ensidiga allé är också bevarade och bedöms vara viktiga stämningsskapande element. Även den tidigare prydnadsträdgården bedöms ha utgjort en viktig komponent i gårdsanläggningen. Gårdens infart har samma läge sedan slutet av 1700-talet.

Mangården har utförts med en terrassering på vilken huvudbyggnaden har placerats för att erhålla monumentalitet åt norr. Huvudbyggnadens framsida ligger dock åt söder och upplevs mindre monumental då den ligger strax norr om högsta punkten i det omgivande landskapet. Detta visar på att bebyggelsen har utvecklats ur ett äldre bebyggelseläge.

I stycket kring de arkitektoniska värdena beskrivs mangårdsbyggnaden som i flera avseenden typisk efter stilens ideal men tillhör samtidigt inte de mest bekostade. Många av de förändringar som gjordes på 70-talet bedöms försämrat dess arkitekturhistoriska värde. Det finns dock god kunskap om hur byggnaden har sett ut så en rekonstruktion hade kunnat vara möjlig i framtiden.

Det omgivande landskapet bedöms präglat av det sena 1800-talets övergång till vallodling men också av modernt jordbruk. Ett flertal spår efter markanvändningen från tidigare perioder kvarstår dock. Inom området finns en ägogräns från 1600-talets slut som markeras med en trädridå från sena 1700-talet. I söder finns en trädbevuxen kulle, ”Ekelunden”, och strax intill finns det lämningar på fossil åkermark från före 1700-talet. Ett odlingsdike från 1700-talet finns också bevarat genom området. Landskapet som omger Samset beskrivs som avgörande för förståelsen av gårdens bebyggelsehistoriska utveckling.

Bebyggelsen bedömdes tillsammans med det då omgivande odlingslandskapet inneha ett mycket stort bevarandevärde.

## Mark och vegetation

### Jordbruksmark

Landskapet i och runt planområdet är mjukt och kuperat med åker- och betesmark i väster och bebyggelse i öster. Större delen av planområdet utgörs av åkermark. Jordbruksmarken kommer inte bevaras i och med byggnation, se vidare under planförslagets konsekvenser.

## Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består till största delen av åkermark. En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes 2021 (se revidering C 2021-10-12) inom västra delen av planområdet. Provpunkter har tagits där planförslaget möjliggör byggnation. Markytan består av sandig mulljord med underliggande siltig finsand. Ställvis förekommer inslag av lera.

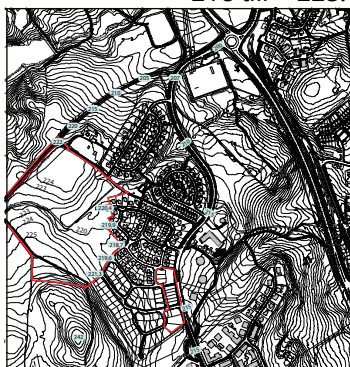
Enligt undersökningen från 2021 ansågs bärigheten för planerad bebyggelse god. Sättningsrisken bedömdes som liten för byggnader motsvarande den bebyggelsehöjd och omfattning som planförslaget tillåter. Markstabiliteten ansågs tillfredsställande vid bortschaktning av matjord och lösa jordar. Massbalans kommer inte uppnås då mycket bortschaktning krävs. Se vidare i bilagor.

En kompletterande undersökning för dikets stabilitet har begärts av SGI i Länsstyrelsens samrådsyttrande. Efter detta har både en bedömning samt en kompletterande undersökning (2024-12-09) kring diket genomförts. Undersökningen visar på att det finns erosionskänslig jord inom området för dike och det ska därför erosionsskyddas. Vidare konstateras det att såsom diket är förprojekterat så kommer inga stabilitetsproblem råda.

Den kompletterande geotekniska undersökning betonar att de senaste undersökningarna från 2024 visar på att det finns en mer sättningkänslig jord inom området än tidigare beskrivet i undersökningen från 2021. Därmed rekommenderas djup grundläggning, pålning, av sättningkänsliga konstruktioner. Vid schaktarbeten är det viktigt att beakta att det inom vissa delar av området finns jordar som innehåller lera och silt som är flytbenägna, erosionskänsliga och förkorar hållfasthet vid vattenmättat tillstånd. Siltjordar är dessutom tjälfarliga. Se vidare i bilagor.

De östra delarna ingick i detaljplanen för Etapp 2 Norra. I-planbeskrivningen till denna detaljplan står det att geoteknisk utredning gjordes i samband med etapp 1 som visar att jorden i ytan i allmänhet består av 0.2 m lerig och siltig mylla. Därunder förekommer i huvudsak siltig lermorän. Block, berg eller mycket fast morän finns på 1-4 m djup under markytan. Geoteknisk undersökning för va-ledningar, gata, gc-väg och bro har genomförts 2012 av SWECO. Detaljerade utredningar inom större delar av det specifika området har tagits fram inför byggnation av SWECO 2019. Markstabiliteten anses tillfredsställande vid bortschaktning av matjord och lösa jordar.

*Höjdnivåer runt om och inom planområdet. Söder om planområdet finns en höjd på +242. Inom planområdet varierar marknivåen mellan + 218 till + 225.*



## Marknivåer

Samsetgatan ligger på ca + 215 i anslutning till planområdet vilket är lägre än åkermarken i väster. Söder om planområdet går en höjdrygg upp i landskapet med en topp på + 242. Marknivåerna inom västra delen varierar från + 218 till + 225. Byggaktörens förslag innebär att marknivån kommer att ändras inom planområdet. Massbalans bedöms inte uppnås eftersom massor kommer behöva tillföras.

## Markföroreningar och radon

Det finns ingen kännedom om potentiellt förorenande verksamheter inom området och därmed krävs ingen miljöteknisk markundersökning. Genomförda radonmätningar visar radonhalter i jordluften som indikerar att området består av normalradonmark. Inför byggnation ska radonmätningen ske som visar vilket radonskydd som ska användas på platsen.

## Vegetation och dike

Inom planområdet går ett dike genom åkermarken som avvattnas mot öster. Diket kan antas hålla ytvatten eller vara fuktigt under större delen av året och omfattas därmed av det generella biotopskyddet.

Det finns befintlig vegetation i områdets mitt (1) som bedöms av Länsstyrelsen inte utgöra en åkerholme.

Vegetation finns även inom område (2) ut mot vägen vilket anses ha låga naturvärden i enlighet med naturinventeringen. Det förekommer ungräd i områdena samt enstaka träd längs diket.

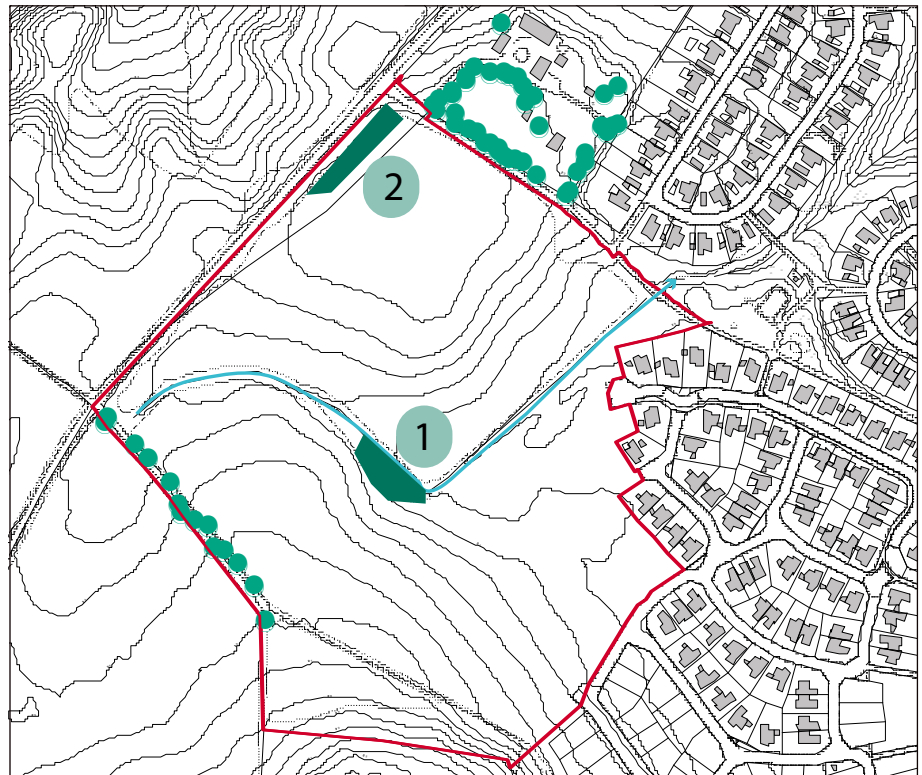
I anslutning till planområdet finns flertalet skyddsvärda alléträd både längs planområdets södra och norra gräns vid Samsets gård. Samtliga träd ska bevaras. Det är elva träd längs med vägen i väster som inte kan bevaras. Planförslaget medför att ytterligare alléträd planteras.



Ungräd vid plats 1.



Diket är vattenförande maj månad.



Kartan visar dike och skyddsvärda träd samt trädgångar (1 och 2).

# Trafik

## Gång och cykel

Planområdet ligger ca 4 km från Jönköpings station vilket är inom cykelavstånd dock innebär höjdskillnader på 130 meter en begränsning.

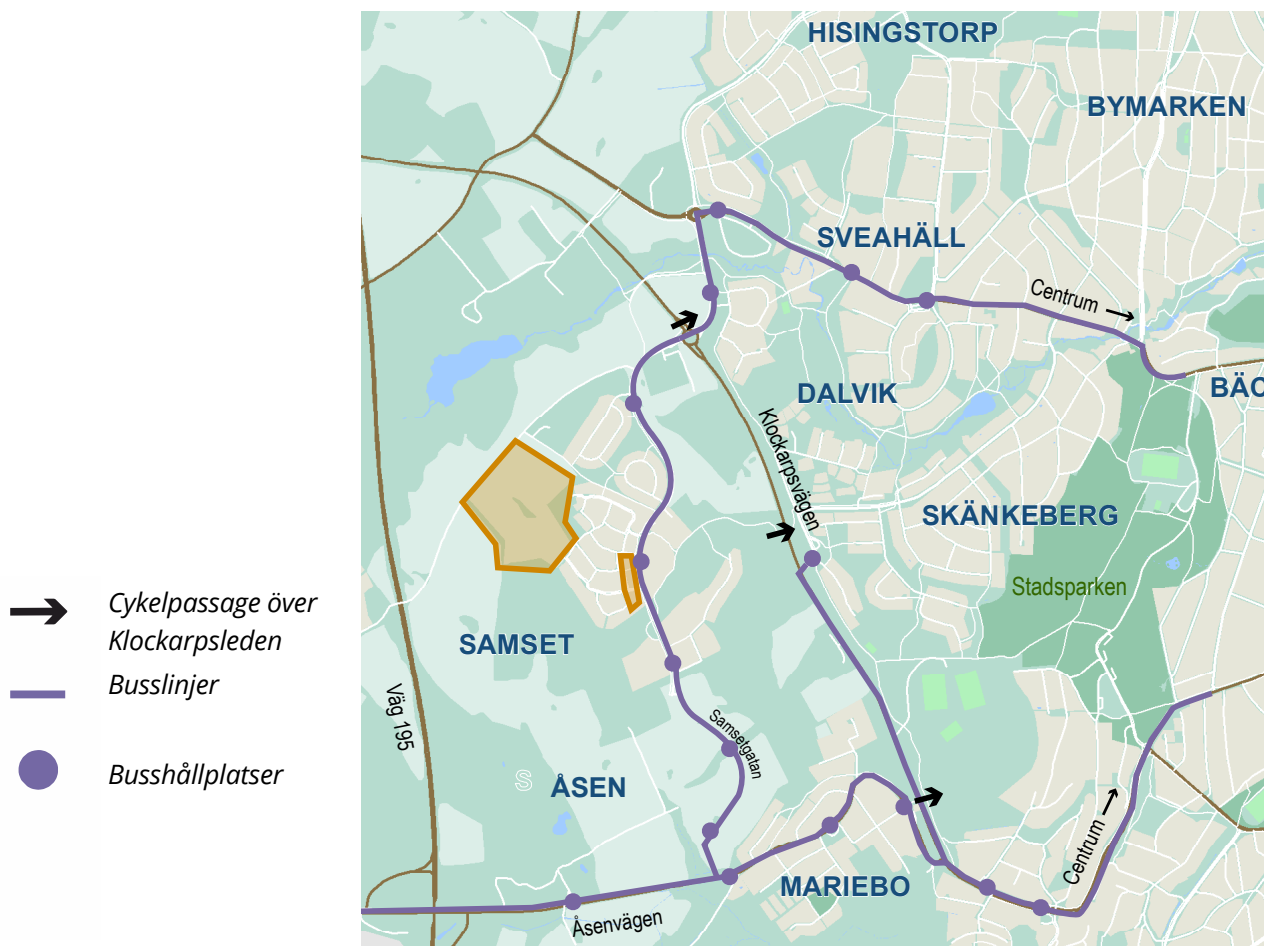
Det går ett huvudcykelstråk mellan Jönköpings centrum och Dalvik, längs med östra sidan av Klockarpsvägen. Klockarpsvägen är en barriär och det finns en bro för överfart västerut mot Samset och planområdet. Cykelöverfart till planområdet finns även vid Samsetrondellen.

Längs med västra sidan av Samsetgatan finns en gång- och cykelväg som leder vidare mot Dalvik. Längs med den nya gatan finns ingen cykelväg.

## Kollektivtrafik

Ca två tredjedelar av byggrätterna inom planområdet ligger inom 400 meter gångväg från busshållplats fördelat på två hållplatser. Byggrätterna längst väster ut har ett något längre avstånd, som längst 600 meter.

Stadsbuss 11 går mellan Mariebo, centrum och Ekhagen. När stadsdelen byggs ut och reseunderlaget ökar kan även ökad turtäthet väntas.



## **Bil**

Klockarpsvägen som går öster om planområdet leder in till Jönköpings centrum från väg 195 och 40. Nordväst om planområdet finns en enskild väg som i planförslaget föreslås bli en kommunal gata.

Samsetgatan är huvudgatan i den nya stadsdelen och har länkats ihop med Åsenvägen.

Angöring till planområdet kommer ske från både den nya gatan samt Katthultsgatan som är en lokalgata som i och med aktuellt planförslag kan byggas samman till slinga som går att köra runt.

## **Service**

### **Offentlig service**

Förskola och grundskola i privat regi har byggts inom stadsdelen på gångavstånd om ca 300 respektive 600 meter från planområdet.

Därtill kommer ytterligare en kommunal grundskola med idrottshallar och eventuell ny förskola byggas i en av etapperna på Åsen, ytterligare 500 meter söder ut.

### **Kommersiell service**

Dalvik ligger ca 2 km bort och kommande etablering i södra Åsen ligger på drygt 700 meters avstånd. Till möjlig etablering mellan Klockarpsvägen och Mariebo är det ca 1,3 km.

# 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:

#### 2010

april STBN beslutar om positivt planbesked

#### 2020

augusti Planarbete startar

#### 2022

februari STBN beslutar om plansamråd  
februari - april Samråd

#### 2024

mars STBN beslutar om granskning  
april Granskning

#### 2025

oktober TN beslutar om godkännande av avtal  
december STBN beslutar som antagande

## Avtal

Planavtal har tecknats mellan exploatörerna (fastighetsägare till Samset 1:1 och fastighetsägare till Riktmärket 1, Radhuset 1 samt Ritboken 8) och kommunen.

I exploateringsavtalen regleras kostnader och ansvar för utbyggnad av allmänna anläggningar, plankostnader, marköverlåtelse, anvisningsrätt anläggningsavgifter för vatten och avlopp m.m.

Exploatören till Samset 1:1 ska teckna erforderligt avtal med elnätägaren Jönköpings Energi AB för att möjliggöra för nya transformatorstationer som kan tillgodose planområdets elförsörjning.

## Ekonomiska frågor

För att genomföra planförslaget har kommunen kostnader för att upprätta detaljplanen. Kommunen kommer även ha kostnader för utbyggnad av VA-ledningar, gator, gång- och cykelvägar inom detaljplaneområdet samt breddning av befintlig tillfartsväg till området. Kommunen åtar sig även den kostnad som blir en konsekvens av att befintlig tillfartsväg, som idag är en gemensamhetsanläggning Samset ga:1, behöver omprövas i och med att marken planläggs för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Genom exploateringsavtalet kommer exploatören för Samset 1:1 åläggas att ersätta kommunen för kostnader som uppkommer för anläggande av de allmänna anläggningarna inklusive omprövning.

För utbyggnaden av nya ledningar för vatten och avlopp samt anordningar för dagvatten inom planområdet ska exploatören betala anläggningsavgift enligt kommunens taxa. Exploatörerna bekostar även fastighetsbildning och genomförandet av bostadsbebyggelse med tillhörande anläggningar inom kvartersmarken. Samtliga grupphus ska anvisas via kommunens tomtkö i första hand.

Efter genomförande av detaljplanen kommer kommunen få ökade kostnader för drift och skötsel av de ytor som i detaljplanen läggs ut som allmän platsmark.

Del av Samset 1:1 som i den nya detaljplanen utgör allmän platsmark förutsätts överlätas till kommunen utan krav på ersättning.

Del av Klämmestorp 1:27 som idag ägs av kommunen och som i den nya detaljplanen planläggs som kvartersmark förutsätts överlätas till exploatören till Samset 1:1. För överlåtelsen ska exploatören erlagga köpeskilling enligt särskilda värderingar.

Del av Samset 4:1 som idag är planlagd som allmän plats gata och ägs av kommunen och som i den nya detaljplanen planläggs som kvartersmark förutsätts överlätas till exploatören till Riktmärket 1. För överlåtelsen ska exploatören erlagga köpeskilling enligt särskilda värderingar. Exploatören till Riktmärket 1 bekostar även flytt av de befintliga belysningsstolparna som berörs av att ytan planläggs som kvartersmark.

Finansieringen av kommunens delar avseende allmän platsmark, kommer att ske genom exploateringsbudgeten för området (objekt 4410).

## Fastighetsrättsliga frågor

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

### Fastighetsbildning

Detaljplaneförslaget innehåller mark för allmän plats (gata, natur, gång samt gång och cykel) och kvartersmark för både enskilt och annat än enskilt bebyggande (bostäder, centrum och tekniska anläggningar). Fastigheterna som planläggs för de olika markanvändningarna är Samset 1:1, 4:1, Klämmestorp 1:27, Riktmärket 1, Radhuset 1 samt Ritboken 8.

När detaljplanen har fått laga kraft blir fastighetsbildning för genomförande av planen möjlig. Kvartersmarken kan avstyckas till nya fastigheter samt kan viss del av kvartersmarken genom fastighetsreglering överföras till redan befintliga fastigheter.

För de områden som planläggs för allmän plats, har kommunen enligt PBL 6 kap. 13 § rätt att lösa in sådan mark. Om fastighetsägaren begär detta, är kommunen enligt PBL 14 kap. 14 § även skyldig att lösa in den allmänna platsmarken. Om marken inlöses utan överenskommelse genom lantmäteriförrättning beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning i förrättningen.

För de områden som planläggs för tekniska anläggningar kan nya fastigheter bildas eller upplåtas med rättighet såsom ledningsrätt eller servitut.

### Gemensamhetsanläggning

Inom detaljplaneförslaget finns en gemensamhetsanläggning för väg, Jönköping Samset ga:1. Marken planläggs för allmän plats i planförslaget. Den mark som ingår i gemensamhetsanläggningen är rättighet för enskilda. När marken nu upplåts för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap behöver rättigheten omprövas för att inte strida mot planen.

### Rättigheter

Inom detaljplaneförslaget finns befintliga servitut som kan beröras (se mer under Fastighetsrättsliga konsekvenser).

Områden betecknade med u1 innebär det att marken ska vara tillgängliga för allmännyttiga underjordiska ledningar. Detta innebär dock inte någon formell rättighet för att ha ledningar inom området, utan för att uppnå detta måste ledningsrätt bildas eller avtalsservitut skrivas.

Detaljplanen möjliggör upplåtande av ledningsrätt för transformatorstation inom område betecknat med E1, alternativt bildande av ny fastighet för tekniska anläggningar.

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

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

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
<i>Samset 1:1</i>	<p>Mark för bostad inom skifte 1 kan tillsammans med mark från Klämmestorp 1:27 bilda ny fastighet.</p> <p>Mark för bostad och centrum inom skifte 7 kan tillsammans med mark från Riktmärket 1 och Samset 4:1 bilda en eller flera nya fastigheter.</p> <p>Övrig kvartersmark ska avstyckas till nya fastigheter.</p> <p>Mark för tekniska anläggningar inom skifte 1 kan avstyckas till nya fastigheter.</p> <p>Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska överföras till närliggande fastighet med sådant ändamål.</p>
<i>Samset 4:1</i>	<p>Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte nödvändig.</p> <p>Mark för bostad och centrum inom kan tillsammans med mark från Riktmärket 1 och Samset 1:1 bilda en eller flera nya fastigheter.</p>
<i>Klämmestorp 1:27</i>	<p>Mark för bostad kan tillsammans med mark från Samset 1:1 bilda ny fastighet.</p> <p>Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte nödvändig.</p>

<b>Fastighet / Rättighetshavare</b>	<b>Fastighetsrättslig konsekvens</b>
<i>Riktmärket 1</i>	Mark för bostad och centrum kan tillsammans med mark från Samset 1:1 skifte 7 och Samset 4:1 bilda en eller flera nya fastigheter.
<i>Radhuset 1</i>	Någon fastighetsbildning är inte nödvändig för att genomföra detaljplanen.
<i>Ritboken 8</i>	Någon fastighetsbildning är inte nödvändig för att genomföra detaljplanen.
Samset ga:1	Gemensamhetsanläggningen behöver omprövas för genomförandet av planen.
Officialservitut till förmån för Samset 1:2, 06-JÖS-1140.2 (väg)	Rättigheten kan behöva ändras för genomförande av planen.
Officialservitut till förmån för Samset 1:2, 06-JÖS-1140.3(vattentäkt)	Rättigheten kan behöva ändras för genomförande av planen.
Avtalsservitut till förmån för Ändamålet 2, 06-IM1-83/2206.1 (kraftledning m.m.)	Rättigheten kan behöva ändras för genomförande av planen.
Avtalsservitut till förmån för Vänersborg Begonian 10, 0680IM-05/18769.1 (elledning)	Rättigheten kan behöva ändras för genomförande av planen.

## Medverkande

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

### Stadsbyggnadskontoret

Bengt Karlsson, Stadsarkitekt  
Mats Rudefors, Utveckling- och trafikavdelningen  
Matilda Åberg, Christian Ahlstrand Israelsson, Bygglövsavdelningen  
Marcus Gullander, Lantmäteriafdelningen

### Tekniska kontoret

Christine Forsander, Mark och exploatering  
Sandra Wiberg, Lars Wärn Gatuavdelningen  
Elin Eklund, Emilia Rylander, Parkavdelningen  
Anders Larsson, VA-avdelningen  
Annica Magnusson, Vattensamordnare

Tillförordnad planchef

Jenny Larsson

Planarkitekter

Hanna Levin,  
Louise Petersson