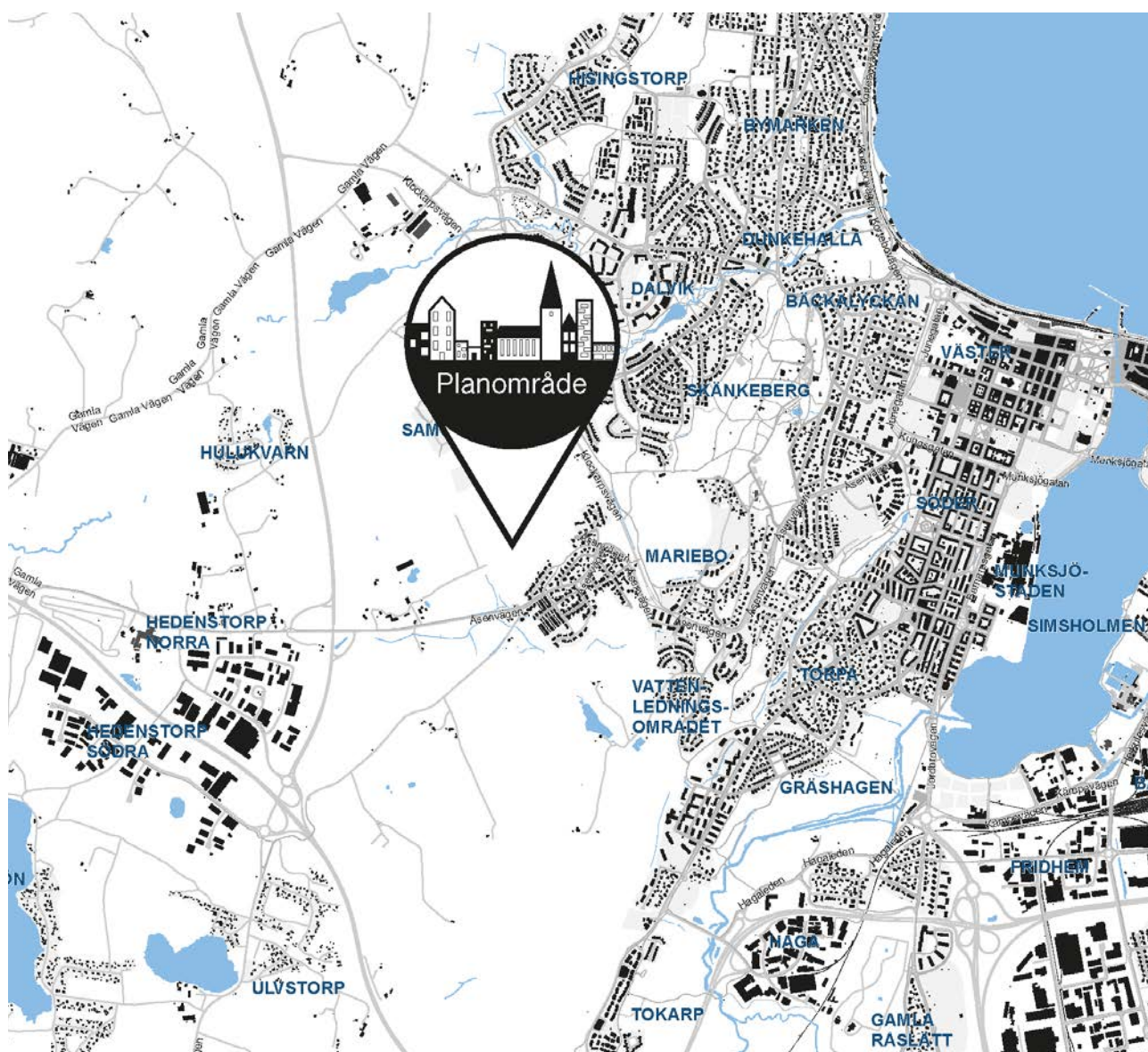


Detaljplan för del av Åsen 1:2 m.fl. Etapp 2

Övre Mariebo/Åsen, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Inledning	3
Bakgrund, syfte och huvuddrag.	4
Planförslag	6
Plankarta och planbestämmelser.	32
Planens konsekvenser	40
Förutsättningar	59
Genomförande av detaljplanen.	68

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning om miljöpåverkan
Samrådsredogörelse

Bilagor

Naturvärdesinventering	2018-07-05
Trafikanalys	2018-08-09
Geoteknik, MUR	2018-09-17
Geoteknik, PM	2018-09-17
Arkeologisk utredning	2018-11-16
Biotopskyddsdispens	2019-12-18
Dagvattenutredning	2020-03-16
Trafikbullerutredning	2020-04-02
Grundkarta	2022-02-21

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan för del av Åsen 1:2 m.fl. etapp 2

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

Om ett positivt planbesked ges inleds planarbetet. Syftet med samråd är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter, och att ge berörda insyn och möjlighet att påverka. De som har rätt att medverka vid samrådet är samrådsgruppen bestående av sakägare, 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. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en samrådsredogörelse. Planhandlingarna kan därefter komma att justeras.



Granskning

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

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



Antagande

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



Laga kraft

Detaljplanen får laga kraft, det vill säga börjar gälla, när tiden för överklagande har gått ut om ingen har överklagat. Om någon överklagar detaljplanen prövas den av Mark- och miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen får 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

Området ligger i utkanten av Jönköpings tätort och gränsar till jordbrukslandskapet och kulturmiljön kring Åsens gård. Området är idag obebyggt, med undantag av en tryckstegringsstation, och utgörs i huvudsak av kuperad åkermark som tidigare ingick i Åsens gårds ägor. I nordväst och nordöst finns två skogsområden. Junebäcken rinner längs med den västra gränsen och området korsas även av ett större och ett mindre dike.

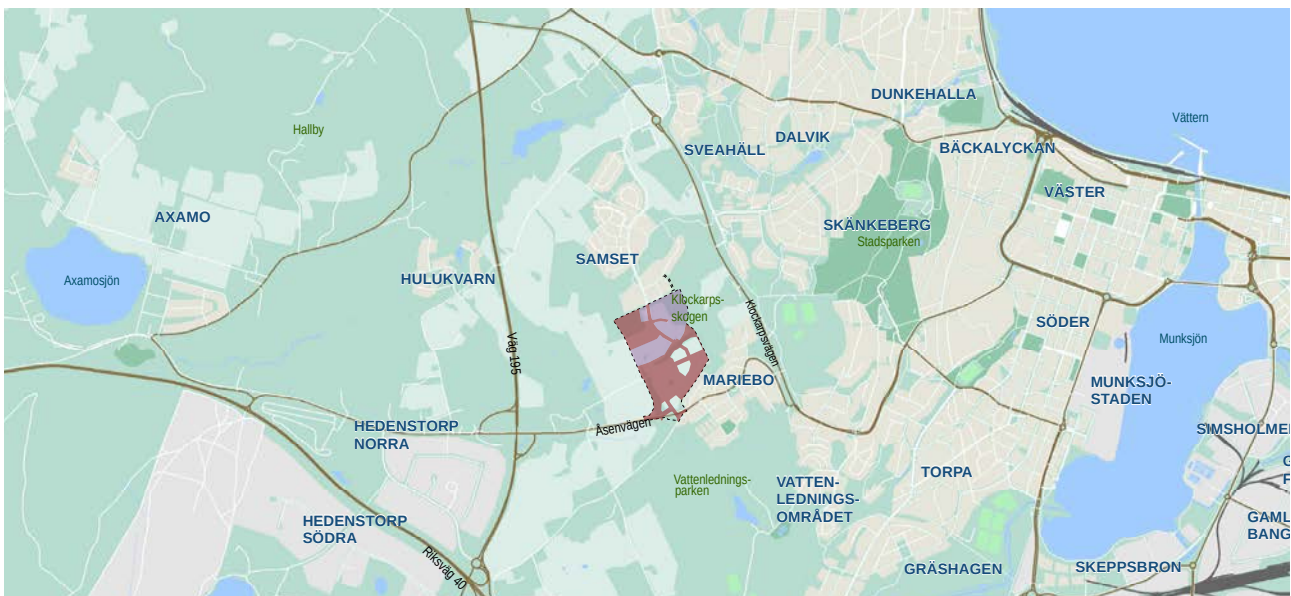
Området är en fortsättning av utbyggnadsområdet Samset-Åsen och binder ihop den nya bebyggelsen med Jönköpings tätort via Mariebo. Närheten till Hedenstorps verksamhetsområde samt Jönköpings centrum möjliggör även för korta resvägar mellan bostad och arbetsplats. Inom gång- och cykelavstånd finns fyra större rekreationsområden, Vattenledningsparken, Stadsparken, Axamo och Hallby. I direkt anslutning ligger Klockarpsskogen med äldre ekbestånd. Både inom området och i närområdet finns natur-, kultur- och rekreationsvärden som tas tillvara som kvalitéer i det nya området.

Målsättningen är att utbyggnadsområdet på Åsen ska utvecklas till ett område med blandad bebyggelse med småstadskaraktär. Bebyggelsen organiseras kring en stadsgata, som kan fungera som ett centralt kollektivtrafikstråk. I området planeras 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. Efter samrådet har området delats in i flera etapper. Den första etappen fick laga kraft 2021-03-01. Den nu aktuella detaljplanen är den andra etappen. Övriga delar av området kommer också att etappindelas och de detaljplanerna kommer gå ut på granskning vid senare tillfällen.

Översiktskarta

Teckenförklaring

- Planområde samråd
- Planområde etapp 1
- Planområde etapp 2



Syftet med detaljplanen för del av Åsen 1:2 m.fl. etapp 2 är att pröva möjligheten och lämpligheten för bostadsändamål och centrumverksamhet samt bebyggelsens omfattning och utformning för att uppnå en småskalig stadskaraktär. Infrastruktur som gator och gång- och cykelvägar samt teknisk infrastruktur som vatten och avlopp och el ingår i prövningen. Syftet med detaljplanen är även att pröva möjlighet och lämplighet för natur- och parkområden.

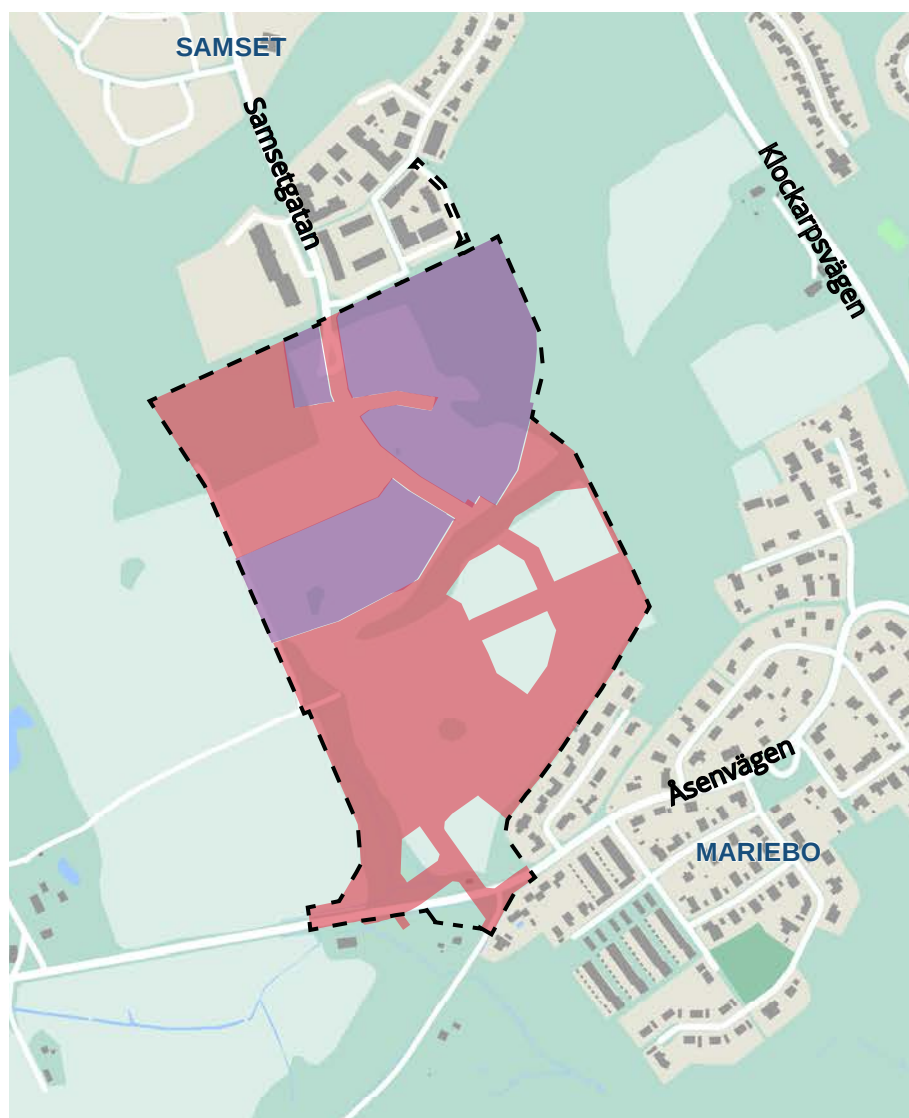
I detaljplanen för del av Åsen 1:2 m.fl. etapp 2 inkluderas tio bostadskvarter, samt lokalgator, viss natur- och parkmark och viss infrastruktur som behövs för att försörja området i form av en transformatorstation.

Även om denna granskningshandling enbart gäller etapp 2 så beskrivs vissa delar fortfarande utifrån hela området som omfattades av samrådsförslaget. Detta eftersom det är viktigt för att förstå helheten inklusive ambitionerna med området samt konsekvenserna av exploateringen i sin helhet. I de fall hela området enligt samrådsförslaget avses hänvisas till området.

Karta över etappindelning

Teckenförklaring

- Planområde samråd
- Planområde etapp 1
- Planområde etapp 2



Planförslag

Plandata

Läge och areal

Området är beläget 3 km väster om Jönköpings centrum. I norr och söder avgränsas området av bostadsområden. Öster om området finns en ekskog och väster om finns jordbruksmark. Området är cirka 21 hektar stort, varav planområdet för etapp 2 är dryga 6 hektar stort.

Ortofoto med etappindelning

Teckenförklaring



Planområde samråd



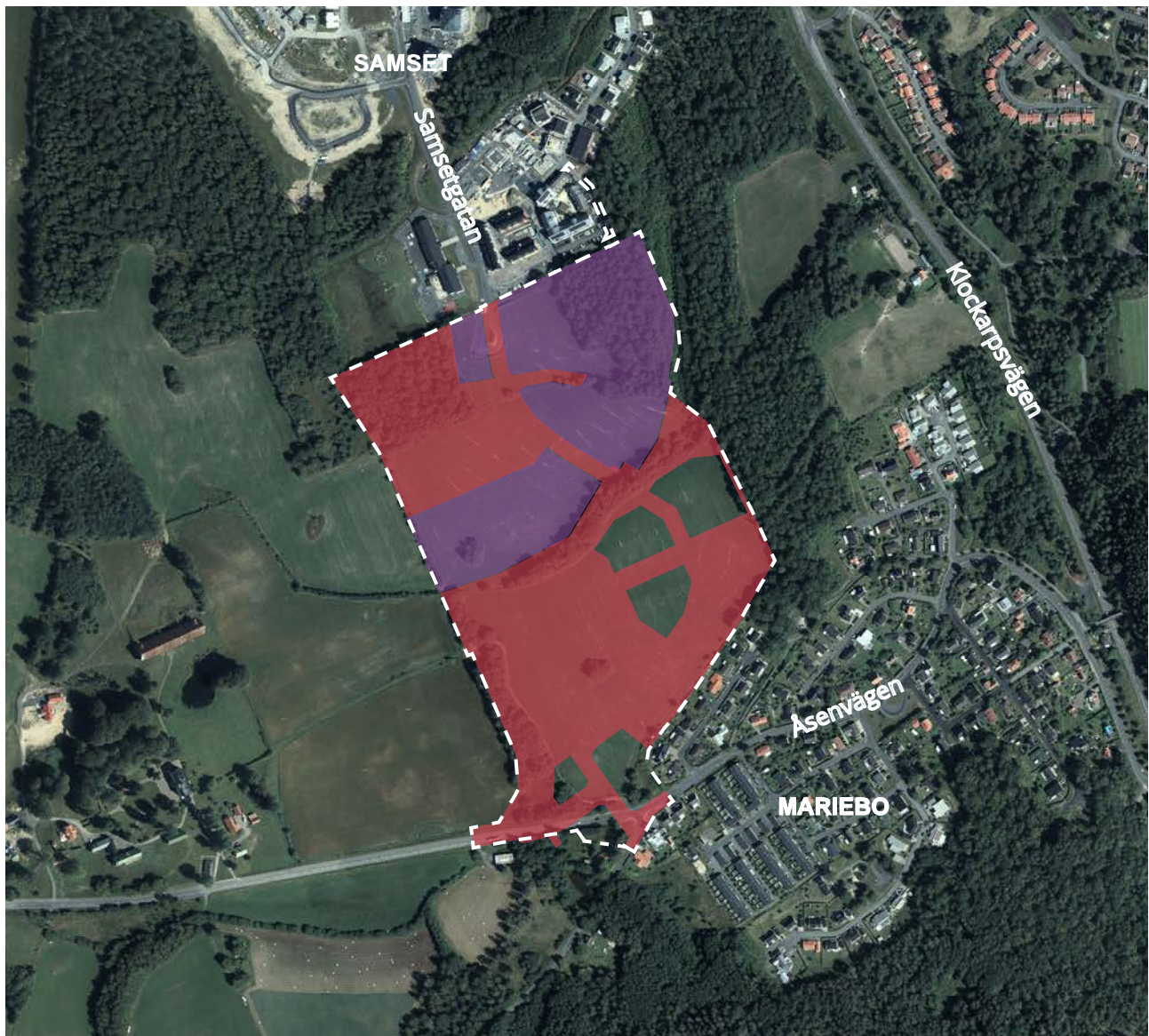
Planområde etapp 1



Planområde etapp 2

Markägförhållanden

Området i sin helhet består av delar av fastigheterna Åsen 1:2, Åsen 1:9, Mariebo 1:2 och Samset 3:1. Jönköpings kommun äger all mark inom området. Planområdet för etapp 2 inkluderar del av Åsen 1:2, del av Samset 3:1 samt del av Mariebo 1:2.



Illustrationsplan

Illustrationsplanen visar en möjlig utformning av området utifrån föreslagen exploatering.



Illustrerade byggnader i kv. I och H är baserade på förslag på bebyggelse framtaget av RE Equity Fund och Erik Giudiece Architects.

Illustrerade byggnader i kv. R och Q är baserade på förslag på bebyggelse framtaget av Tornet och White arkitekter.

Illustrerade byggnader i kv. E, L och O är baserade på förslag på bebyggelse framtaget av Tekniska kontoret och BSV arkitekter.

Bebyggelsestruktur

Övergripande bebyggelse struktur

Området innebär att obebyggd mark bebyggs och att Samsetgatan förlängs så att stadsdelarna Samset, Åsen och Mariebo binds samman. Utgångspunkten har varit att tillvarata platsens kvalitéer i den mån det är möjligt. Kontakten med Åsens gård förstärkts med en axel i östvästlig riktning som utförs som en allékantad gång- och cykelväg, som fått namnet Åsens allé. Samsetgatans förlängning löper centralt genom området och förhåller sig följsamt till höjdkurvorna. Gatan kommer att bebyggas på båda sidor och kantas av träd, parkering, gång- och cykelstråk. Entréer ska generellt i området vändas mot gata för att skapa förutsättningar för ett levande gaturum. Strukturen har också anpassats så att befintliga vattendrag, områden med skyddsvärda träd och skogsbyn till i stora delar kan bevaras. Genom att dessa områden kantas av naturmark säkras också tillträde för allmänheten.

Inom området och i direkt anslutning till Samsetgatan och Åsens allé planeras för såväl bostäder, mindre verksamhetslokaler samt offentlig service i form av skola, idrottshallar och vård- och omsorgsboende. Bostadsbebyggelsen utgörs av mindre flerbostadshus och utmed Samsetgatan finns möjlighet att etablera verksamheter i gatuplan. Flerbostadshusen föreslås vara högst utmed Samsetgatan men får en lägre höjd där den angränsar direkt mot befintlig småhusbebyggelse och utmed Åsens allé. Generellt kan flerbostadshus uppföras med tre våningar och inredd vind utmed Samsetgatan med undantag för ovan nämnda kvarter där bebyggelsen får uppföras i två våningar och inredd vind. I övriga bostadskvarter är det möjligt att uppföra småhus, som radhus, kedjehus och parhus i två våningar. I de större kvarteren utmed Samsetgatan och inne i området kombineras ofta mindre flerbostadshus med småhus samma kvarter. I den norra delen av området tillåts, utöver radhus, kedjehus och parhus även friliggande enbostadshus.

I den södra delen av området möter Samsetgatan Åsensvägen. Här föreslås ett torg binda ihop området med övre Mariebo samt med Hedenstorps industriområde. Särskilt bra lägen för kommersiell service och verksamheter bedöms finnas vid torget i söder i korsningen mellan Samsetgatan och Åsens allé. I dessa lägen ska rumshöjden anpassas så att centrumverksamheter kan etableras.

Områdets karaktär

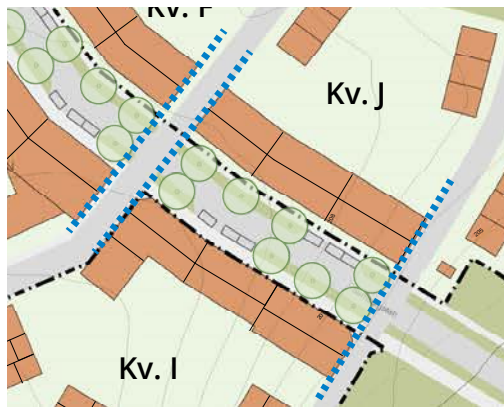
Området ska ha en småskalig stadskaraktär som är organiserad kring en central stadsgata med inslag av grönska där svenska trädgårdsstäder är en förebild. Gemensamma principer med svenska trädgårdsstäder är bland annat byggnader ska placeras nära gatan vilket skapar förutsättningar för privata baksidor och gårdsrum som också kan förses med grönska. Genom placeringen av byggnader och en omsorgsfull utformning av förgårdsmark på de platser det finns förgårdsmark kan tydliga gränser mellan offentliga och privata platser skapas.



Illustrationsplan med tredimensionella byggnader och gatuträd på ortofoto.

Gröna inslag finns också på de två huvudgatorna i områden där Samsetgatan blir trädkantat och Åsens allé som utformas som en esplanad. I området finns flera andra offentliga platser, så som torget och platsbildningen söder om äldreboendet, dessa ska utformas med särskild omsorg och även här ska gröna inslag finnas genom till exempel träd och planteringar.

På de platser där det är möjligt ska gavlarna på östra och västra sidan av Samsetgatan placeras i samma linje i förhållande till varandra. Detta för att skapa ett intressant arkitektoniskt grepp där gavlarna kan upplevas som portar utmed Samsetgatan. Gavlarna i dessa lägen ska gärna utformas med sadeltak med särskild omsorg.



Exempel på platser med gavlar i linje utmed Samsetgatan till vänster.



Illustration i 3D, Samsetgatan och kv. A och kv. B sett från norr.

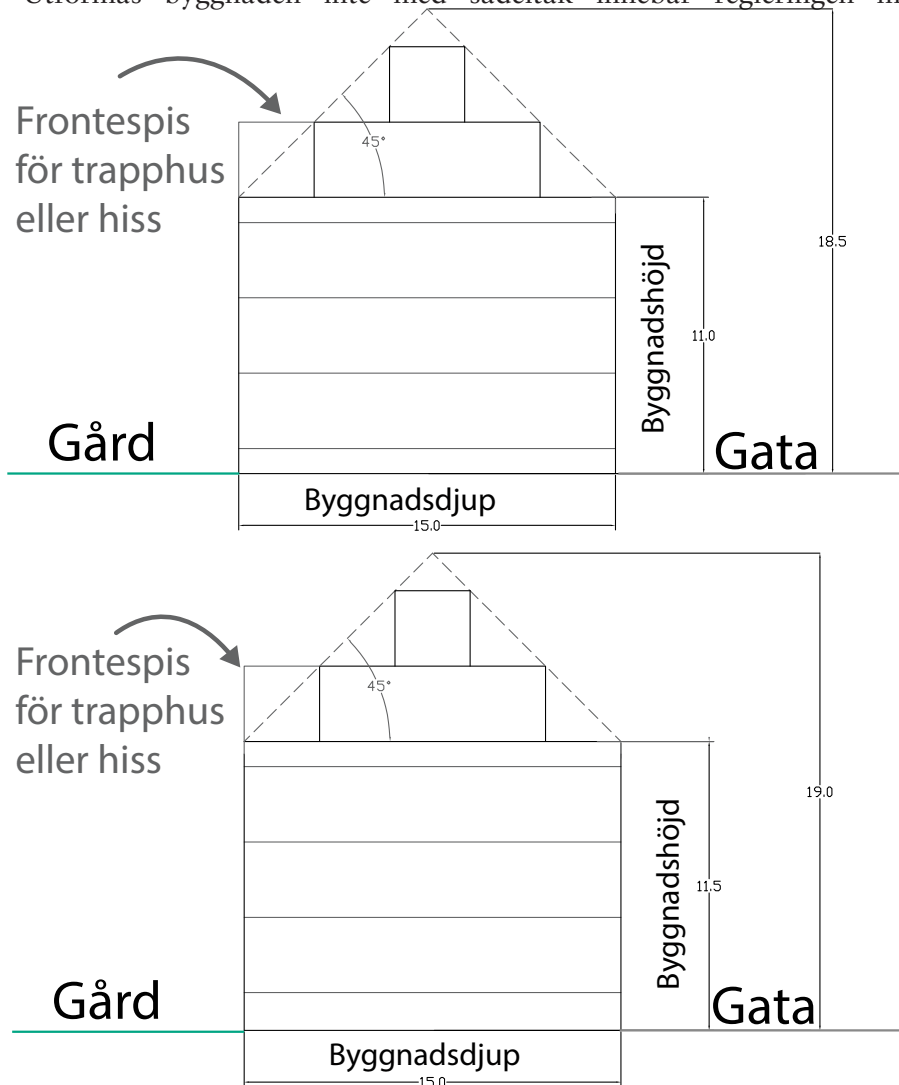


Illustration i 3D, Samsetgatan och kv. I och kv. J sett från söder.

Illustration av byggrätt med 11 respektive 11,5 meters byggnadshöjd utan sadeltak för flerbostadshus utmed Samsetgatan.

i tre våningar med inredd vind om byggnaden förses med sadeltak.

Utformas byggnaden inte med sadeltak innebär regleringen med



byggnadshöjd att byggnadsvolymer är tillåtet inom en 45 gradig vinkel från byggnadshöjden.

Centrumverksamhet

I etapp 2 tillåts centrumverksamhet i samtliga bottenvåningar utmed Samsetgatan. Det möjliggör för till exempel ett lokalt bageri, frisör eller liknande. Det är fördelaktigt om rumshöjden förbereds så att centrumverksamhet ska kunna etableras i framtiden även om det inte skulle inrymmas i ett inledande skede. Höga socklar kan till exempel undvikas genom högre rumshöjd i vissa delar.

Placering

Utmed östra sidan av Samsetgatan har flerbostadshusen tre meters förgårdsmark där det exempelvis kan finnas plats för plantering eller utemöbler. Över förgårdsmarken får balkonger maximalt sticka ut 1,5

meter för att bevara tillräckligt utrymme för de träd som ska kanta Samsetagatan.

Utmed östra sidan finns ingen förgårdsmark och byggnader ska placeras i liv med gatan. Det innebär att entréer, stuprör, balkonger m.m. ska inrymmas inom den egna fastigheten och vara indragna eller gå inåt för att inte påverka framkomligheten på eller skötseln av gång- och cykelvägen samt träden utmed gatan negativt.

Kvarter med flerbostadshus och småhus

I kvarter G, kv. H och i delar av kvarter B och kv. I möjliggörs både flerbostadshus och småhus i form av rad-, par- eller kedjehus.

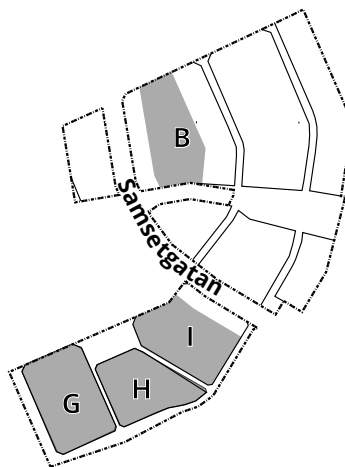


Illustration över berörda delar av kvarter B, G, H och I

Byggnadshöjd och takutformning

Bebyggelsen tillåts generellt ha en byggnadshöjd på 8 meter och en takvinkel på maximalt 38 grader där flerbostadshus möjliggörs. Utöver byggnadshöjden tillåts takkupor på upp till en tredjedel av takets längd. Takkupor mot gatan får maximalt överstiga byggnadshöjden med 1,5 meter och ska vara indragna minst 0,5 meter från fasadliv. Mot gård

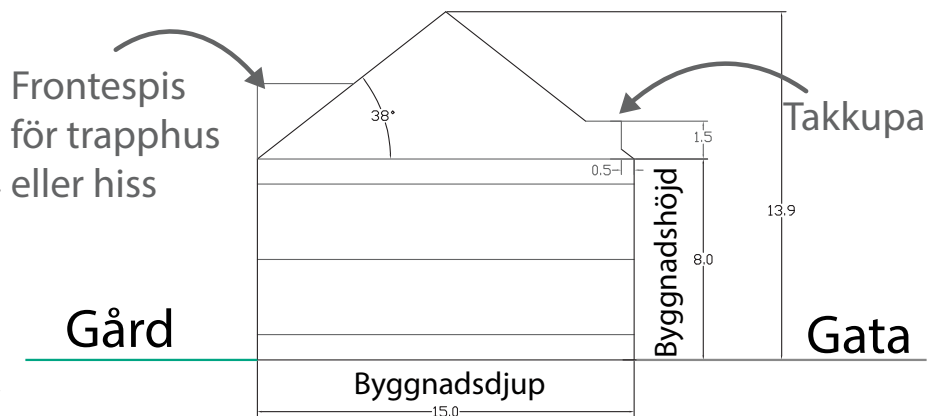


Illustration byggrätt för flerbostadshus med 8 meters byggnadshöjd och sadeltak.

tillåts också frontespis för trapphus eller hiss. Det motsvarar ungefär ett bostadshus i två våningar med inredd vind om byggnaden förses med sadeltak.

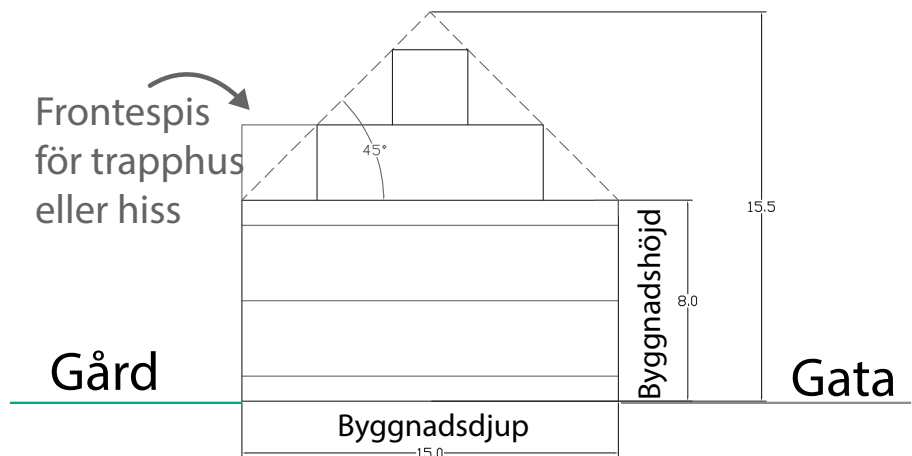


Illustration byggrätt för flerbostadshus med 8 meters byggnadshöjd utan sadeltak.

Utformas byggnaden inte med sadeltak innebär regleringen med byggnadshöjd att byggnadsvolymer är tillåtet inom en 45 gradig vinkel från byggnadshöjden.

I delar av kvarter I där det är möjligt med flerbostadshus tillåts bebyggelse med en byggnadshöjd på upp till 11,5 meter för flerbostadshus, för illustration av byggrätt med 11,5 meters byggnadshöjd se avsnitt om flerbostadshus utmed Samsetgatan.

Placering

Placering av flerbostadshus och småhus inom kvarteren varierar från placering i gatuliv eller förgårdslinje till att vara mer flexibel inom angiven byggrätt. Variationerna grundar sig i de olika förutsättningarna inom kvarteren. Där det bedöms vara viktigt för upplevelsen av gaturummet styrs placeringen med placeringsbestämmelser.

Kvarter med småhus

I kvarter C, D och K och i de delarna av kvarter F, J som inte angränsar direkt till Samsetgatan samt östra delen av kvarter B möjliggörs och småhus i form av rad-, par- eller kedjehus samt i några av kvarteren friliggande enbostadshus. Planförslaget möjliggör att rad-, par- och kedjehus ska kunna uppföras på en fastighet som till exempel bostads- eller hyresrätter eller på egna fastigheter som äganderätter.

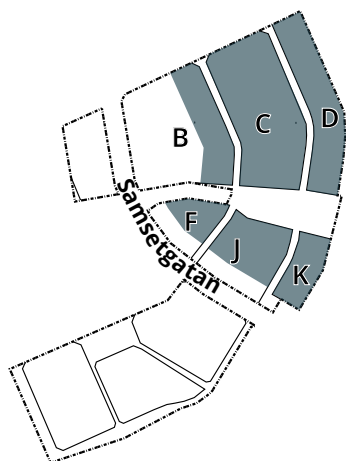
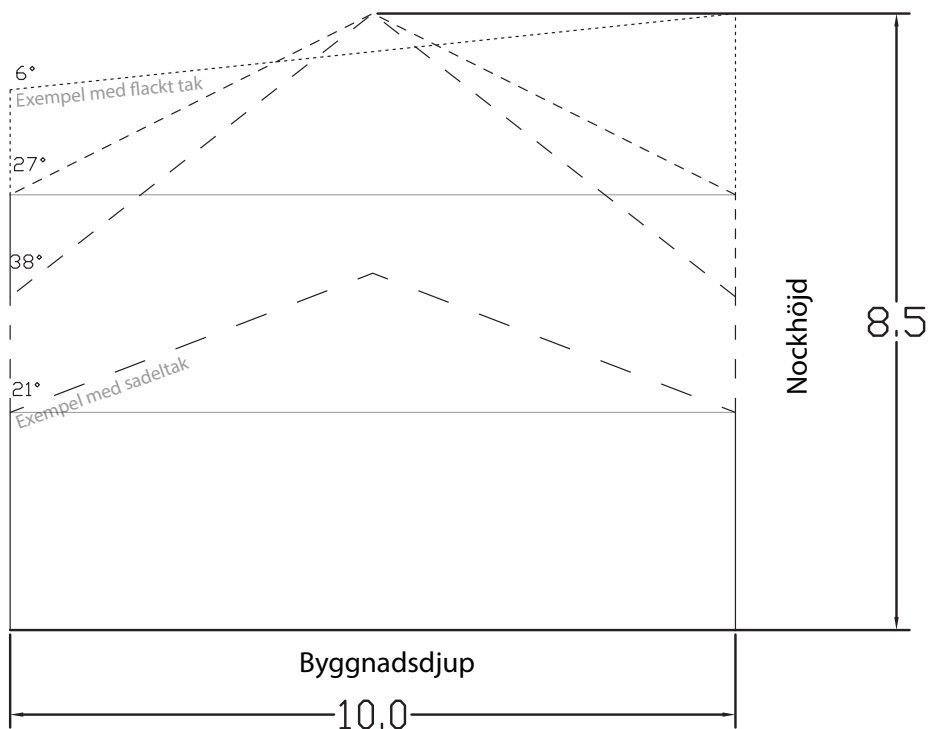


Illustration över berörda delar av kvarter B, C, D, F och J.

Illustration exempel på byggrätt för småhus med 8,5 meters nockhöjd. Illustrationen visar bl.a. olika takutformningar som ryms inom byggrätten.



Byggnadshöjd och takutformning

Bebyggelsen tillåts ha en nockhöjd på 8,5 meter och en takvinkel på maximalt 38 grader. Det motsvarar ungefär ett bostadshus i två våningar möjliggör för flera olika takutformningar.

Exploateringsgrad

För de kvarter och delar av kvarter som är avseende för rad- par- och kedjehus eller friliggande enbostadshus finns en exploateringsgrad som reglerar hur stor del av fastigheterna som får bebyggas. Bestämmelsen reglerar byggnadsarea vilket motsvarar byggnadens area på marken.

För rad-, par- och kedjehus är högsta tillåtna exploateringsgrad 35 % av fastighetsarean. Vid byggnation av rad-, par- och kedjehus kan fastigheter indelas på flera sätt och exploateringsgraden har anpassats så att det ska finnas möjlighet att uppföra hus i äganderättsform på enskilda fastigheter samt i bostadsrätts- eller hyresrättsform på en större fastighet.

För friliggande enbostadshus är högsta tillåtna exploateringsgrad 25 % av fastighetsarean. Minsta fastighetsstorlek i illustrationsplanen är cirka 700 m² vilket innebär att det är möjligt att bebygga fastigheten med byggnadsarea om cirka 175 m². Största fastighetsstorlek i illustrationsplanen är cirka 1000 m² vilket innebär att det är möjligt att bebygga fastigheten med byggnadsarea om cirka 250 m².

Exploateringsgraden omfattar inte bygglovsbefriade åtgärder för en- och tvåbostadshus så som attefallshus och friggebodar, dessa får byggas utöver exploateringsgraden. Exploateringsgrad har använts för att säkerställa att alla fastigheter får tillgång till en egen utemiljö.

Placering

Rad- par och kedjehus samt friliggande enbostadshus inom de aktuella kvarteren ska placeras på ett avstånd på 3 till 5 meter från gatan och med entréer mot den. Placeringsbestämmelserna finns för att bebyggelsen ska förhålla sig till gatan vilket bidrar till att skapa förutsättningar ett tydlig och trivsamt gaturum. Bestämmelserna möjliggöra för större trädgårdar bakom husen och samtidigt ger möjlighet till planteringar och uteplatser framför. Nedan sida finns exempel på hur utnyttjad byggrätter skulle kunna se ut.

Garage, carport eller del av huvudbyggnad som inrymmer de funktionerna ska placeras minst 6 meter från allmän plats gata så att det finns möjlighet till en biluppställningsplats framför byggnaden.

Huvudbyggnad

Ska placeras 3 till 5 meter från gata.
Huvudbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns.
Om huvudbyggnader inte sammanbyggs ska den placeras 4,5 meter från fastighetsgräns.

Är garage sammanbyggt med huvudbyggnad räknas det som del av huvudbyggnad. Garage alltid placeras minst 6 meter från allmän plats gata.



Bygglövsbefriad

komplementbyggnad

Exempel attefall och friggebod.
Placeras 4,5 meter från fastighetsgräns.
Får placeras närmare om medgivande från granne. Gäller dock inte för allmän plats där 4,5 meter måste hållas.

Får byggas utöver den tillåtna exploateringsgraden.

Komplementbyggnad

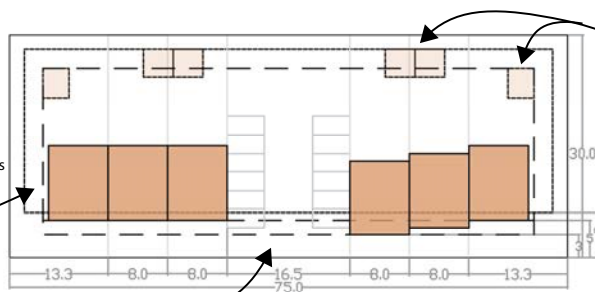
Exempel garage.
Får sammanbyggas i gräns alternativt placeras 2 meter från fastighetsgräns och 6 meter från gata.

Huvudbyggnad

Ska placeras 3 till 5 meter från gata.
Huvudbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns.
Om huvudbyggnader inte sammanbyggs ska den placeras 4,5 meter från fastighetsgräns.

Parkering

Exempel på gemensam parkeringslösning



Bygglövsbefriad

komplementbyggnad

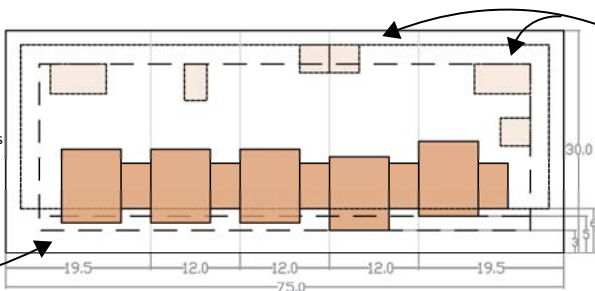
Exempel attefall och friggebod.
Placeras 4,5 meter från fastighetsgräns.
Får placeras närmare om medgivande från granne. Gäller dock inte för allmän plats där 4,5 meter måste hållas.

Får byggas utöver den tillåtna exploateringsgraden.

Huvudbyggnad

Ska placeras 3 till 5 meter från gata.
Huvudbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns.
Om huvudbyggnader inte sammanbyggs ska den placeras 4,5 meter från fastighetsgräns.

Är garage sammanbyggt med huvudbyggnad räknas det som del av huvudbyggnad. Garage alltid placeras minst 6 meter från allmän plats gata.



Bygglövsbefriad

komplementbyggnad

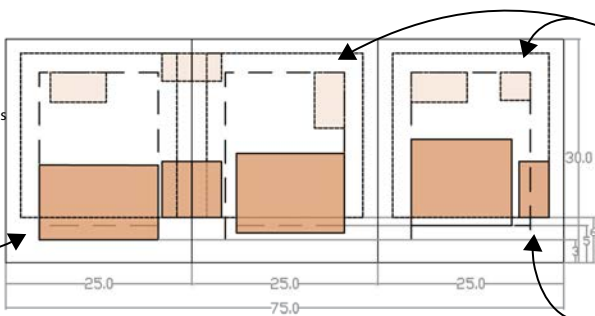
Exempel attefall och friggebod.
Placeras 4,5 meter från fastighetsgräns.
Får placeras närmare om medgivande från granne. Gäller dock inte för allmän plats där 4,5 meter måste hållas.

Får byggas utöver den tillåtna exploateringsgraden.

Huvudbyggnad

Ska placeras 3 till 5 meter från gata.
Huvudbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns.
Om huvudbyggnader inte sammanbyggs ska den placeras 4,5 meter från fastighetsgräns.

Är garage sammanbyggt med huvudbyggnad räknas det som del av huvudbyggnad. Garage alltid placeras minst 6 meter från allmän plats gata.



Bygglövsbefriad

komplementbyggnad

Exempel attefall och friggebod.
Placeras 4,5 meter från fastighetsgräns.
Får placeras närmare om medgivande från granne. Gäller dock inte för allmän plats där 4,5 meter måste hållas.

Får byggas utöver den tillåtna exploateringsgraden.

Komplementbyggnad

Exempel garage.
Får sammanbyggas i gräns alternativt placeras 2 meter från fastighetsgräns och 6 meter från gata.

Illustration med exempel på utnyttjad byggrätt och placering av kedjehus, parhus, radhus och enbostadshus inom del av kvarter C. Överst kedjehus, i mitten parhus och nederst enbostadshus.

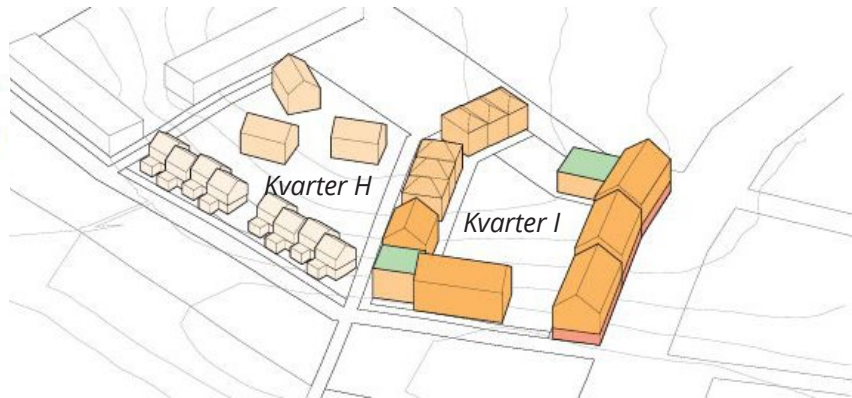
Markanvisningsförslag

Kvarter I och H har markanvisats under våren 2021. Nedan redovisas det förslag som tilldelades markanvisningen av Tekniska nämnden 2021-08-25 översiktligt. Förslaget är framtaget av RE Equity fund tillsammans med Erik Giudice Architects. Vissa mindre justeringar har gjorts i förslaget sen markanvisning, dessa redovisas inte nedan. Förslaget visar en möjlig utbyggnad enligt detaljplanen.

Förslaget innebär cirka 96 bostäder varav preliminärt 72 bostadsrätter och 24 äganderätter. Förslaget har även flera lokaler mot Samsetgatan och även mot Norra Vännegatan som är gatan norr om kvarteret.

Bild av Erik Giudice Architects.

-  Flerbostadshus i två plan plus inredd vind
-  Parhus i två plan plus inredd vind
-  Flerbostadshus i två plan plus inredd vind
-  Flerbostadshus i tre plan plus inredd vind
-  Uthyrningsbara lokaler
-  Gemensamma terrasser



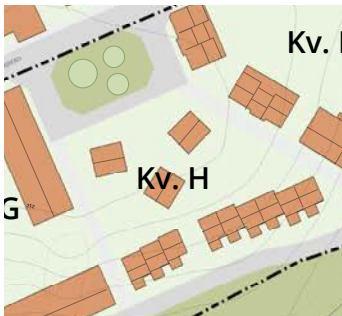
*Vybild översikt av kvarteren.
Erik Giudice Architects.*



*Utsnitt ur illustrationsplan
kv. I*

Kvarter I

I kvarter I innebär förslaget flerbostadshus med bostadsrättsform. Flerbostadshusen har en variation i skala och form, genom dess placering skapas i stort sett omsluten gård. På gården ska det möjliggöras för olika aktiviteter och mötesplatser. I kvarter I finns också två gemensamma takterrasser som de boende också kan nyttja. Under kvarter I finns också ett större sammanhängande parkeringsgarage som till stor del också ska täcka parkeringsbehovet i kvarter H.



*Utsnitt ur illustrationsplan
kv. H*

*Elevation utmed Samset-
gatan, kv. I. Erik Giudice
Architects.*



*Sektion mot gatan i
söder som visar neggrävt
garageplan. Erik Giudice
Architects.*



*Elevation flerbostadshus med
radhuskaraktär mot gata i
söder. Erik Giudice Architects.*



*Elevation parhus mot gata i
norr. Erik Giudice Architects.*



Vybild, flerbostadshus i kv. I och H från gata i söder. Erik Giudice Architects.



Vybild, gårdsmiljö kv. I. Erik Giudice Architects.



Vybild, flerbostadshus mot Samsetgatan och gata i söder. Erik Giudice Architects.

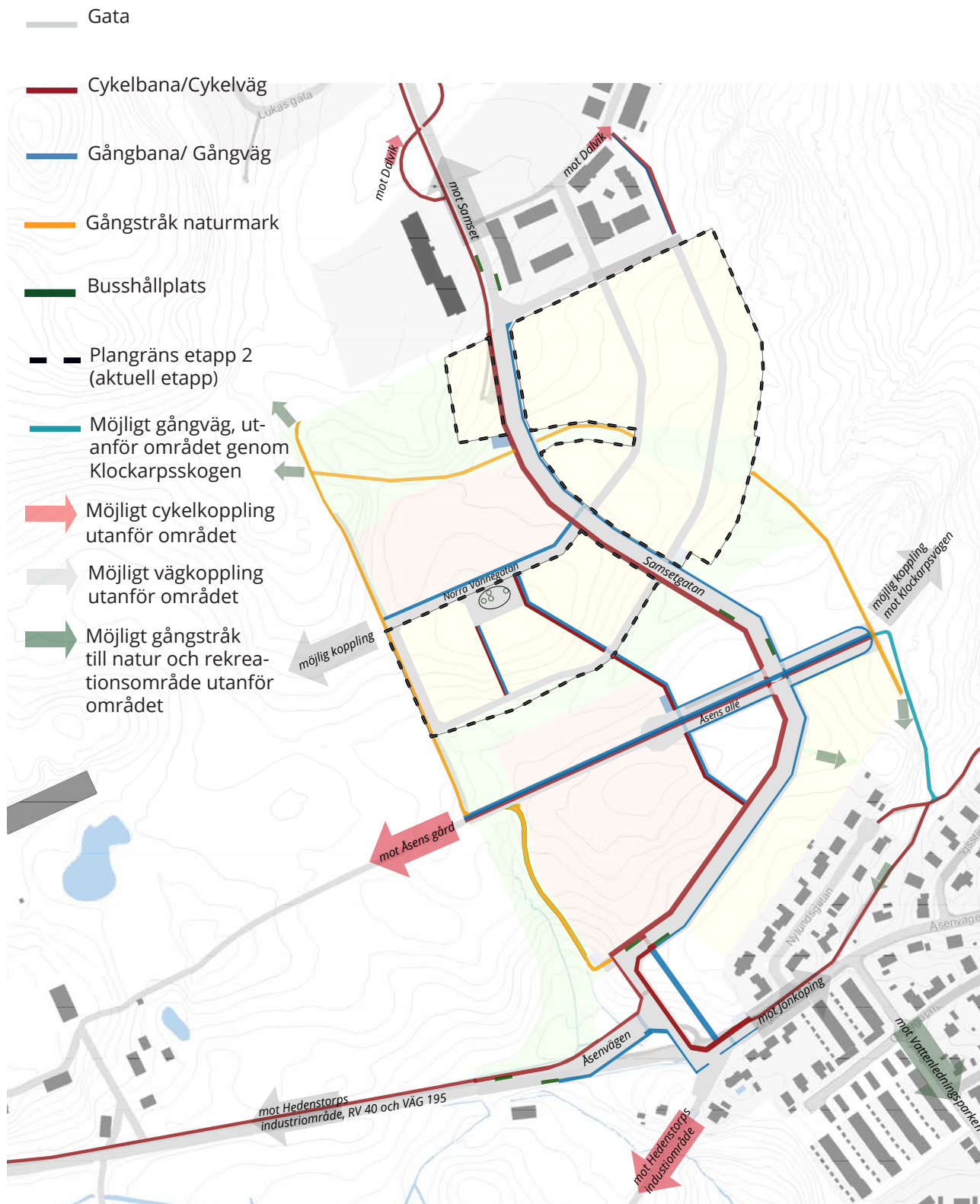


Illustration

Kommunikationer och kopplingar, inom och angränsande till området.

Trafik

Illustrationen nedan visar översiktligt gator, gång och cykelkopplingar inom området samt i anslutning till området. Illustrationen visar också möjliga lägen för busshållplatser.



Gång och cykel

Med anledning av områdets närhet till Jönköpings centrum och den planerade skolan är gång- och cykelvägar prioriterade. Från Jönköpings centrum angör man området söderifrån, via torget, eller österifrån via en eventuell framtida koppling genom Klockarpsskogen, som ligger utanför området. Den senare skulle bli den genaste, men den blir även brantare, och kräver åtgärder för att upplevas som trygg. Väl inom området på Åsens allé är gång- och cykelvägen kantad av träd och biltrafiken är enkelriktad. Gång- och cykelvägen löper centralt i Åsens allé och leder raka vägen till skola och idrottshallar, samt i förlängningen till Åsens gård. Där Åsens allé korsar Samsetgatan behöver övergången utformas trafiksäker.

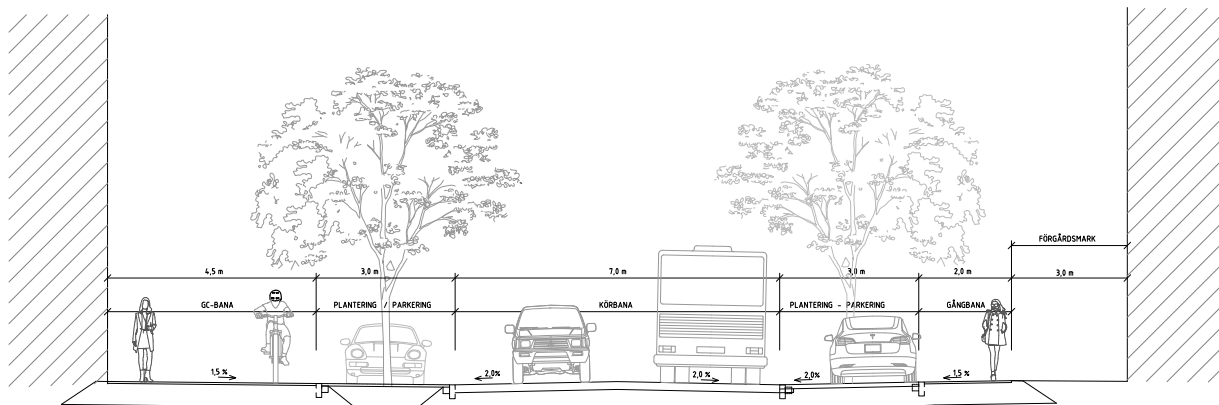
Kollektivtrafik

Samsetgatan förlängs till Åsensvägen och möjliggör för genomgående kollektivtrafik mellan Mariebo och Dalvik vidare till Jönköpings centrum. Två hållplatslägen föreslås inom området. En vid torget och en i korsningen Samsetgatan och Åsens allé. Hållplatsen vid torget föreslås vara uppdelad i två. En hållplats vid Åsensvägen för regionbussar mot Bottnaryd, Ulricehamn m.fl. och stadsbussar mot Hedenstorps industriområde samt flygplatsen och en hållplats vid norra delen av torget i anslutning till skolans huvudentré. Hållplatserna längs med Samsetgatan utformas med fördel som klackhållplatser för att undvika intrång i ytorna för gång och cykel, för att undvika sidorörelser med bussen samt för att reglera hastigheten och uppnå en säkrare trafikmiljö. Exakt placering och utformning av hållplatserna regleras inte i detaljplanen utan avgörs vid detaljprojektering och utbyggnad tillsammans med Jönköpings Länstrafik.

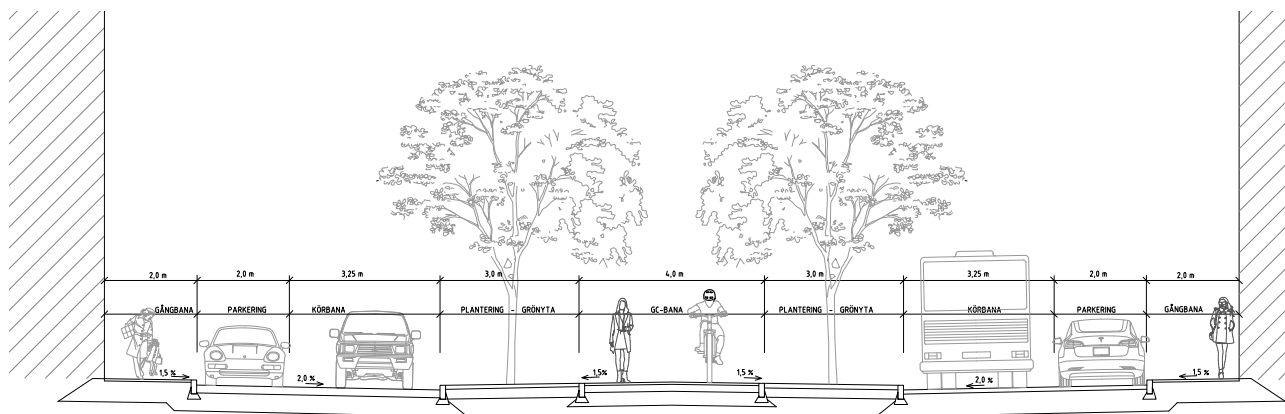
Gator

Samsetgatan är områdets huvudgata och föreslås få en sju meter bred körbana som med fördel utformas med ett par rader smågatsten i mitten. Gatumarken är 19,5 meter bred och rymmer dubbelsidig allé, kantstensparkering, gångväg och gång- och cykelväg. Samsetgatan ansluter Åsensvägen i söder. Korsningspunkten mellan Samsetgatan och Åsensvägen föreslås utformas som en trevägskorsning. En trevägskorsning möjliggör till exempel att bebyggelse kan placeras närmare gatan än vid till exempel en cirkulationsplats. Det är positivt att bebyggelse kan placeras närmare gatan då det bidrar till att avgränsa gaturummet och skapar förutsättningar för liv och rörelse utmed gatan, vilket bedöms bidra till en naturlig hastighetsdämpning.

I Åsens allé är körfälten separerade av gång- och cykelvägen. Gaturummets bredd är 25 meter. Dess placering möjliggör för en eventuell koppling österut till Klockarpsvägen. Idagsläget bedöms ingen sådan koppling behövas men om förutsättningarna skulle ändras i framtiden och behov av att koppla samman området med Klockarpsvägen skulle uppstå är esplanadens placering och bredd förbered så att en eventuell koppling till Klockarpsvägen skulle kunna ske från den.



Exempel sektion Samsetgatan

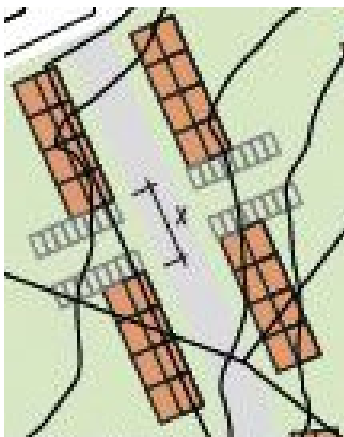


Exempel sektion Åsens allé

Utfarter från enskilda fastigheter bör inte ske direkt till Samsetgatan, utan via tvärgator. Vissa utfarter mot Samsetgatan kan tillåtas för att underlätta för t.ex. fastighetsbildning eller av topografiska skäl för att möjliggöra infarter till underjordiska garage. Om alla kvarter som angränsar till Samsetgatan skulle ha utfart till den skulle onödiga konfliktsituationer med fotgängare och cyklister uppstå varför utfarter bör samordnas och anordnas från angränsande gator i den mån det är möjligt.

Parkering

Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska följa riktlinjerna som anges i dokumentet "Parkeringstal för Jönköpings kommun". Parkering ska lösas på kvartersmark för att tillgodose parkeringsbehovet enligt gällande parkeringsnorm. Det är önskvärt att cykelparkeringar placeras så att cykling främjas genom utomhusparkering nära entréer och cykelförråd bör anläggas i markplan eller i anslutning till lägenheterna. Cykelparkeringar bör också utformas med möjlighet till väderskydd, ramlås och så att det upplevs som trygga.



*Illustration gemensam
parkeringslösning för
småhus. Sträckan x är 17 m.*

För flerbostadshus ska en god gårdsmiljö prioriteras framför markparkering. För radhus, kedjehus och parhus i uppmuntras gemensamma parkeringslösningar. Gemensamma parkeringsytor bör ha en maximal bredd på 17 meter mot gata för att inte bli för dominerande i gaturummet. Där markparkering är aktuellt för såväl flerbostadshus som småhus bör de gestaltas omsorgsfullt så att utemiljön och grönskan maximeras.

I ett flertal kvarter innebär nivåskillnader goda förutsättningar för underjordiska garage, garage i suterräng eller parkeringsdäck. Dessa bör placeras och utformas så att de inte blir dominerande i gaturummet. Möjlighet att parkera under en begränsad tid kommer att finnas längs med Samsetgatan och längs med Åsens allé. Det kommer även sannolikt att finnas möjlighet till parkering på torget.

Tillgänglighet

En angöringsplats och parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus enligt Boverkets byggregler (BBR).

Genhets- och restidskvot

Genhetskvot är ett sätt att visa hur gent ett cykelvägnät är. Det är en jämförelse mellan den faktiska cykelvägen och fågelvägen mellan två målpunkter. Ju lägre genhetskvot 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.

I de olika etapperna för utbyggnadsområdet på Åsen 1:2 har resecentrum används som målpunkt. Till resecentrum är restidskvoten bristfällig och genhetskvot godkänd enligt Cykelprogram för Jönköpings kommun. I enskilda detaljplaner finns det en begränsad möjlighet att påverka genhet- och restidskvoten i ett större perspektiv.



*Illustration spontanidrottsyta.
Sträckt yta motsvarar
tidigare tänkt vägdragning*

Park och natur

De trädbeklädda områdena utmed befintliga diken och bäckfåror i öst-västlig riktning planläggs i huvudsak som NATUR, liksom området utmed Junebäcken i västra delen av området. I de områdena kommer karaktären av natur kvarstå även om ambitionen är att strövstigar ska finnas inom naturmarken. Naturmarken får en mindre intensiv skötsel.

Utmed sporthallarna i etapp 1 planlades det befintliga grönområdet som PARK. Parkområdet breddas i och med att lokalgatan norr om parken får en något justerad sträckning i planförslaget för Åsen 1:2 m.fl. etapp 2. I och med att parkområdet breddas skapas möjlighet att anlägga en mindre spontanidrottsyta i parkstråket.

Även i det norra naturstråket utökas naturmarken något för att få ett bredare natursläpp där både dike, ett mindre gångstråk och växtlighet ska inrymmas.

Parkområdet får en annan karaktär med en mer intensivare skötsel än i naturmarken. Parkområdet är relativt smalt samt beläget centralt i området utmed ett av gångstråken i nord-sydlig riktning och bedöms därför behöva gallras och ha en annan nivå av skötsel för att det ska upplevas som tryggt. Större träd kan med fördel bevaras men vissa träd och vegetation kommer att förändras och anpassas till parkkaraktären där vistelseytor kan anläggas.

Park- och naturområden i området kommer ha en viktig vattenavledande funktion och befintliga diken och bäckfåror bevaras i stor utsträckning. Park- och naturområden ska utformas så att det också får en fördröjande effekt. Höjdsättning och utformning av kringliggande mark bör göras så avledning på ytan kan underlättas. Övergången från kvartersmark till allmän plats bör höjdanpassas för att skapa möjlighet till naturliga kopplingar för människor och djur.

Området har utformats för att värna och bevara höga naturvärden i stor utsträckning, men i norra delen föreslås att en del av ett skogsområde (Klockarpsskogen) ianspråktas till förmån för småhusbebyggelse. Närhet till större sammanhängande skogsområden kommer finnas kvar vid föreslagen exploatering. Natur- och parkstråken i området kan fungera som ytor för rekreation, promenad, lek och friluftsliv. Eftersom natur- och parkstråken är sammanhängande är det också möjligt att röra sig i de inom området och genom området till angränsande naturområden.

Teknisk försörjning

VA

Områdets spillvattenledningar kommer anslutas på tre ställen till de befintliga kommunala spillvattenledningarna. Södra delen ansluts i Åsenvägen, mellersta delen ansluts genom skogsområdet ner till ledningar i Spettgatans vändplan och den norra delen av området ansluts genom skogsområdet och åkermarken på Mariebo 1:2 ner till Klockarpsvägen.

Vattenledningarna i området kommer anslutas till Hisingstorp/Samset högzon (trycknivå 260 m) vid befintliga Samsetgatans vändplan. Hedenstorps tryckstegringsstation kan inte stå kvar på nuvarande plats utifrån föreslagen exploatering av området utan flyttas söder om Åsenvägens nya föreslagna dragning och väster om tillkommande bebyggelse.

Illustration anslutningar till befintliga spillvattenledningar och tryckstegringsstation.

Teckenförklaring

— Planområde etapp 1

- - Planområde etapp 2

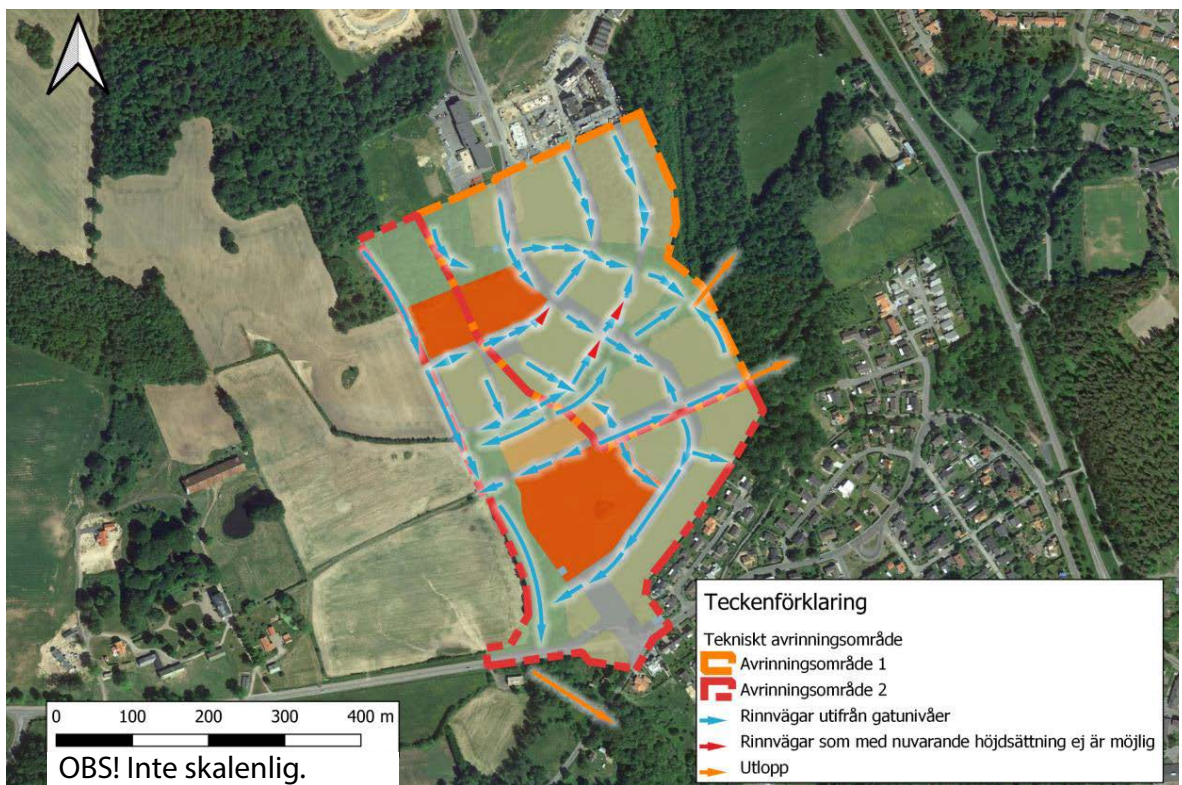
- - Anslutning till spillvattenledning



Dagvatten

Dagvatten från området rinner idag åt samtliga fyra väderstreck. Beroende på höjdsättningen inom området vid exploatering kommer detta att ändras. Infiltrationen inom området är till största delen god på grund av sandig-siltig morän eller sandigt isälvsmaterial. Dock består den östra delen av området av lerig morän och infiltrationen är därmed dålig på denna plats. Bilden nedan visar avrinningen på ytan efter planens genomförande. På de ställen där föreslagna rinnvägar utifrån nuvarande förprojekterade gatuhöjder inte fungerar får höjdsättning studeras vidare och justeras inför detaljprojektering för att skapa lämpliga rinnvägar.

Utdrag ur dagvattenutredning, avrinning efter planens genomförande.



Dagvattenflödet kommer inom området att öka med 153% jämfört med nuvarande förhållande. Vid normal nederbörd kommer dagvatten att tas omhand i kommunala ledningsnätet för dagvatten men vid höga flöden avrinner dagvatten på ytan. I och med nedanstående beskrivning av dagvattenhantering inklusive fördröjning bedöms området inte påverka befintliga områden nedströms negativt eller medföra ökas översvämningsrisk även om vattnet leds mot Junebäcken.

För att fördröja 10-årsregn från avrinningsområde 1 krävs en sammanlagd volym av ca 450 m³, för 30-årsregn ca 650 m³. För avrinningsområde 2 krävs en sammanlagd volym av ca 180 m³ för 10-årsregn och ca 260 m³ för 30-årsregn. Inom området idag finns befintliga bäckar/raviner som även efter exploateringen föreslås användas för vattenavledning från området och även till viss del fördröjning. Dessa bäckar/raviner är viktiga att bevara även för det vattnet som kommer in i området uppströms.

Längs med huvudgatan inom området planteras träd jäms med gatan. Dagvatten kommer att ledas till dessa trädgropar och vid stora flöden kommer det att först bredda ut till kommunens ledningsnät och när även det är fullt rinna på gatorna. I och med att dagvatten leds till trädgropar kommer dagvattnet på så sätt att renas från föroreningar som uppkommer i gatumiljön. Beräkningar av föroreningshalter från området finns presenterade i framtagna dagvattenutredning.

I den södra sänkan vid utloppet mot Junebäcken finns kapacitet att magasinera ca 7000 m³ totalt vid extremregn och ytan tar även tillkommande vatten från ytor nordväst om området.

Totalt finns cirka 16 000 m² grönområde i den centrala sänkan tillgängligt vilket med ett snittdjup på 10 cm har kapacitet att fördröja 1600 m³ dagvatten. Denna sänka tar i dagsläget emot mestadels vatten från ytor nordväst om området men kommer i och med denna plan att få ta omhand dagvatten från främst avrinningsområde 1.

Åtgärder, såsom diken, för att skydda bebyggelse från översvämnning vid höga flöden kommer att genomföras. Diken som anläggs för dagvattenändamål är inte vattenverksamhet utan klassas som öppen dagvattenhantering och hanteras utifrån lagen om allmänna vattentjänster.

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

Illustration rinnvägar vid höga flöden

Teckenförklaring

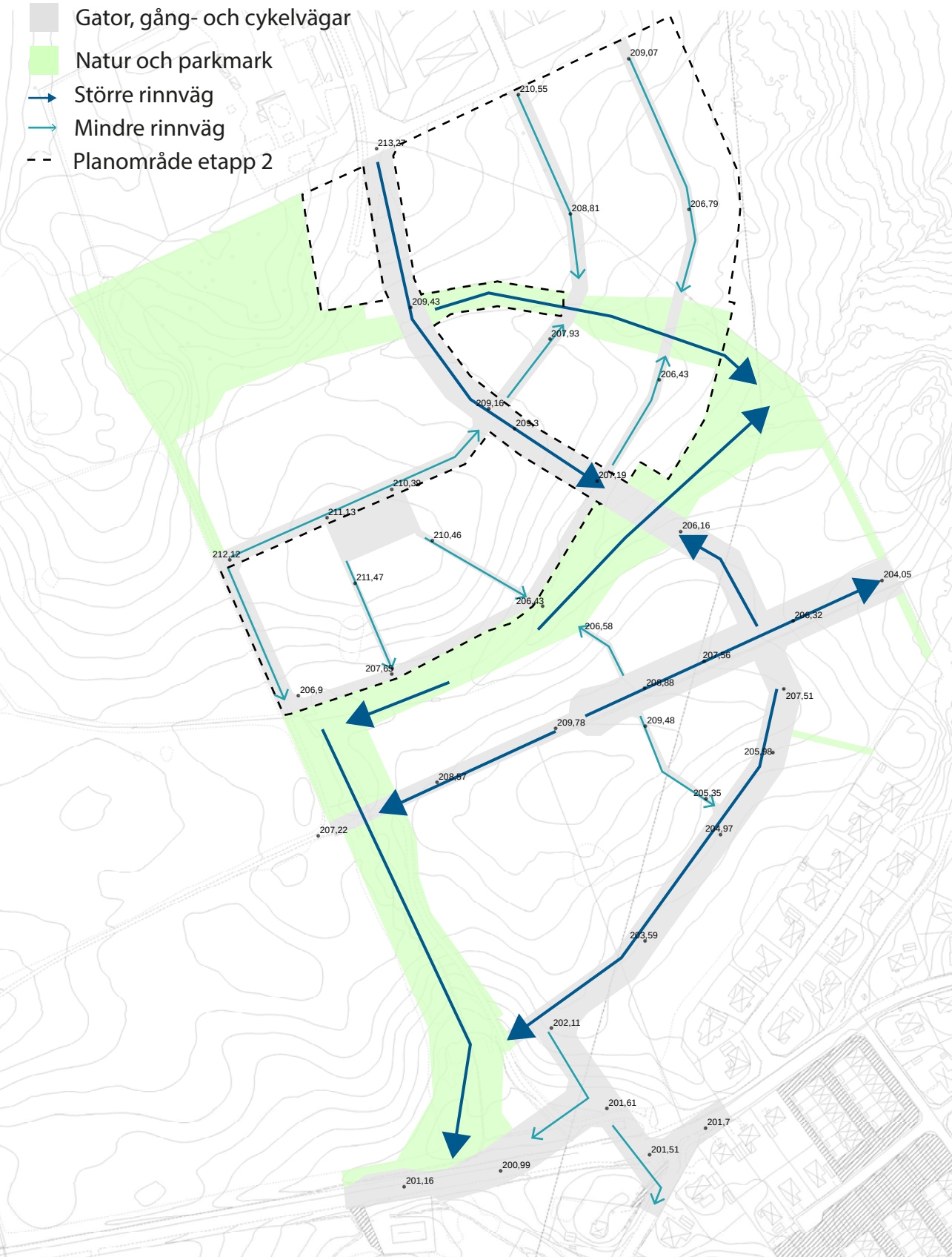


Illustration för projekterade höjder som måste justeras
för att möjliggöra rinnvägar vid höga flöden.

Teckenförklaring

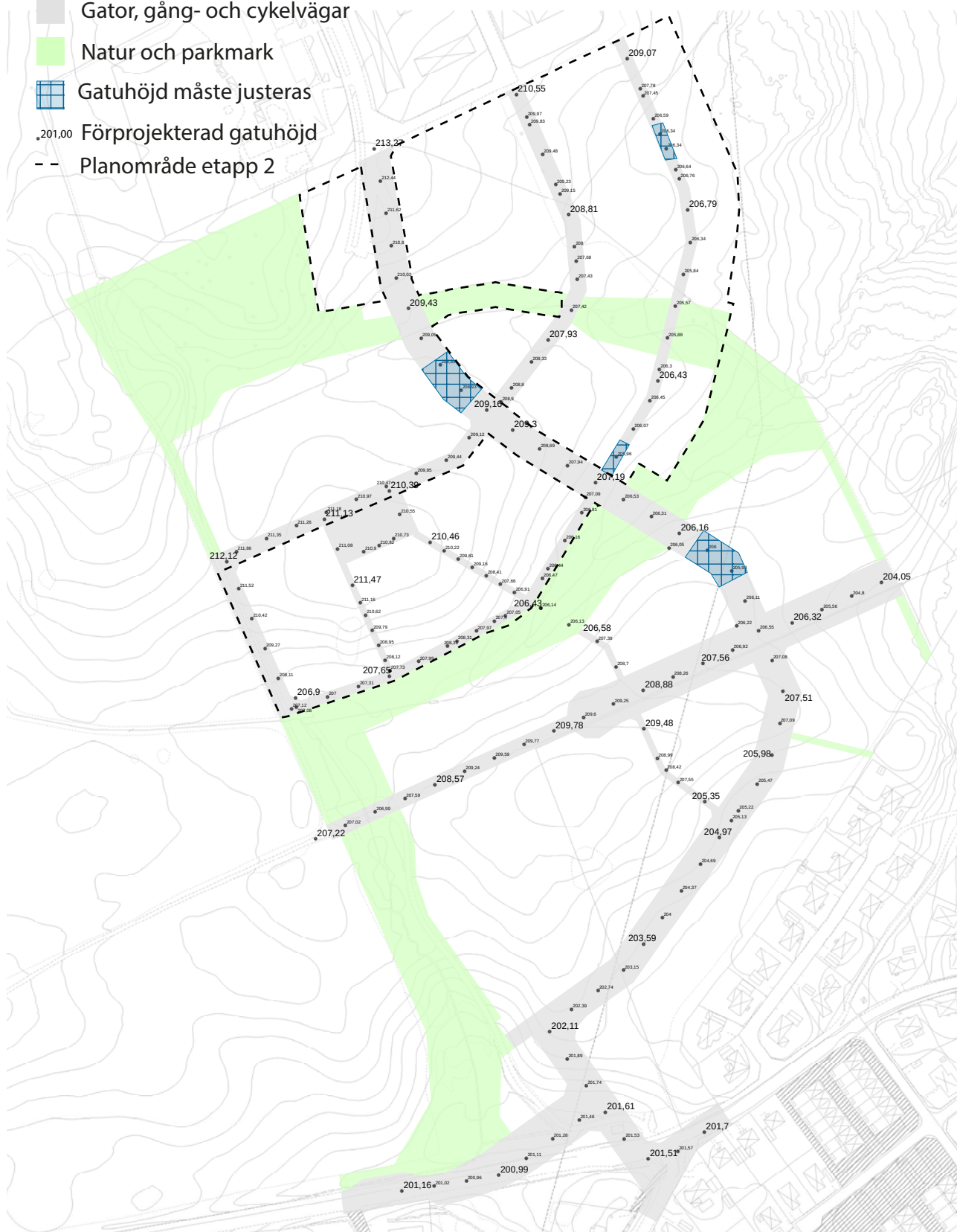
■ Gator, gång- och cykelvägar

■ Natur och parkmark

■ Gatuhöjd måste justeras

● Förprojekterad gatuhöjd

-- Planområde etapp 2



Hantering av höga flöden på kvartersmark

I etapp 2 ingår flera kvarter som är kuperade, inom de kvarteren är placering och höjdsättning viktigt så att vatten inte blir instängt vid höga flöden och riskerar att skada bebyggelse. Baserat på de byggrätter som illustreras och möjliggörs i plankartan har en översiktlig höjdsättning studerats och möjliga rinnvägar vid höga flöden undersökts. Det finns flera alternativ och andra lösningar än de som illustreras nedan, illustrationen visar en möjlig lösning.

Illustration möjliga rinnvägar på kvartersmark vid höga flöden

Teckenförklaring

- Gator, gång- och cykelvägar
- Natur och parkmark
- ➔ Allmän plats - Större rinnväg
- ➔ Allmän plats - Mindre rinnväg
- ➔ Kvartersmark - Rinnväg
- ➔ Kvartersmark - Dikesskålning
- Förslag på höjdsättning (ny höjdkurva)
- - Planområde etapp 2



Uppvärmning

Fjärrvärmenätet kommer att byggas ut och det kommer vara möjligt för fastigheter inom området att ansluta sig.

EI

Inom området möjliggör fyra nya nätstationer, varav tre är belägna inom etapp 1 och en inom etapp 2. En högspänningsledning läggs i Samsetgatan. I etapp 2 säkerställs det genom prickmark och placeringbestämmelser att byggnader inte placeras inom 5 meter från angränsande transformatorstationer.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske inom respektive fastighet, placering av soprum eller liknande ska ske med utgångspunkt att hämtningsfordonet skall undvika backrörelser.

I Jönköpings kommun erbjuds avfallssortering i 8 fraktioner och utrymme för avfallshantering bör dimensioneras för detta. Hantering av hushållsavfall skall ske antingen inom respektive fastighet med enskild hantering eller med gemensamma miljöhus i enlighet med June Avfall och Miljös avfallsföreskrifter och Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen. Avfallsutrymmen ska utformas så att källsortering underlättas. Borttransport av hushållens förpackningsavfall och returpapper ska som huvudregel ske från bostadsfastighet eller genom insamling från en plats i nära anslutning till fastigheten, så kallad kvartersnära insamling.

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.

Bärbar steg - Bostadsbebyggelse och verksamheter (VK1, kontor) med upp till 3 våningar eller 9 meter mellan mark och fönstrets karmunderstycke eller balkongräckets överkant.

Tillgänglighet

Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon och utformas enligt BBR 5:72. Framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och potentiella uppställningsplatser

för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter. Detta för att räddningstjänsten ska kunna göra en effektiv räddningsinsats. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

Vatten för brandsläckning

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 2020-06-17 §139.

(Inte skalenlig)



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

GÅNG CYKEL

Gång- och cykelväg

Bestämmelsen anger gångcykel (gång- och cykelväg). Syftet är att skapa gång- och cykelvägar för att knyta ihop olika delar av området. 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

Park

Bestämmelsen anger park som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att skapa ett parkstråk som kan nyttjas för rekreation. Parkområdet breddas något i och med etapp 2 för att möjliggöra en spontanidrottsyta. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL

B

Kvartersmark

Bostäder

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

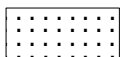
E₁

Transformatorstation

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

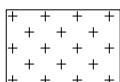
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Marken får inte förseres 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. Till exempel säkerställs visst avstånd till gata genom bestämmelsen utmed bl.a östra sidan av Samsetgatan. Genom avståndet säkerställs också avståndet mellan träd och fasad och tillräckligt livsutrymme för träden sparas. Även vissa övriga träd som bedömts vara bevarandevärda skyddas från närliggande byggnader. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.



Marken får endast förseres med komplementbyggnad. Underjordiskt garage får uppföras och sammanbyggas med huvudbyggnad. Balkong får kraga ut över korsmark.

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



Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är angivet värde i meter. För byggnader med fasad mot Samsetgatan är denna fasad beräkningsgrundande.

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad. Byggnadshöjden är reglerad till 8-11,5 meter för bostadskvarteren för att möjliggör två fulla våningar och inredd vind med förhöjt väggliv, respektive tre fulla våningar och inredd vind med förhöjt väggliv. Se illustrationer under planförslag. Där huvudbyggnad har fasad mot Samsetgatan är den fasaden beräkningsgrundande i övrigt är den allmänna platsens medelmarknivå beräkningsgrundande för byggnadshöjden när byggnader placeras närmare än 6 meter från allmän plats. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.



Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är angivet värde i meter.

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta nockhöjd för småhus. Nockhöjden är reglerad till 8,5 meter vilket möjliggör småhus i två fulla våningar. Se illustrationer under planförslag. 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 inredande av vind. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

e₁25,0%

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet vid friliggande enbostadshus.

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

e₂35,0%

Största byggnadsarea för rad-, par- och kedjehus är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet,

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.

e₃0,0

Största byggnadsarea är angivet värde i m²

Syftet med bestämmelsen är att reglera hur stor del av delar av kvarter H som får bebyggas för att säkerställa bland annat utemiljö (friyta) och samtidigt inte hindra alternativa placeringar av bebyggelse inom berört område. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Placering

p₁

Huvudbyggnad ska placeras i egenskapsgräns för prickmark mot allmän plats gata (förgårdslinje). Entrépartier och underjordiska garage är undantagna.

Syftet med bestämmelsen är att skapa ett regelbundet förhållningssätt för bebyggelsen mot Samsetgatan. På östra sidan gatan finns förgårdsmark för att säkerställa tillräckligt utrymme mellan fasad och träd samt då det erbjuder ett soligt västerläge med möjlighet för planteringar, cykelparkeringar eller mindre uteplatser och balkonger. Entréer och underjordiska garage undantas från bestämmelsen och måste inte placeras i förgårdslinje. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

p₂

Huvudbyggnad ska placeras i användningsgräns mot gata. Entrépartier och underjordiska garage är undantagna.

Syftet med bestämmelsen är att skapa ett regelbundet förhållningssätt för bebyggelsen mot Samsetgatan. Eftersom det på västra sidan finns både en gång- och cykelbana finns inget behov av förgårdsmark för att säkerställa tillräckligt utrymme mellan fasad och träd. Entréer och underjordiska garage är undantagna från bestämmelsen och måste inte placeras i användningsgräns utan får vara indragna. I och med att byggnaden ska placeras i användningsgräns och direkt gränsar till en gång- och cykelbana måste t.ex. stuprör och balkonger vara infällda och inrymmas inom egen fastighet för att inte negativt påverka framkomlighet och skötsel av gång- och cykelvägen eller träden utmed gatan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

p₃

Huvudbyggnad ska placeras 3-5 meter från fastighetsgräns mot gata samt 4,5 meter från övriga fastighetsgränser. Rad-, par- och kedjehus får sammanbyggas i fastighetsgräns.

Syftet med bestämmelsen är att reglera avstånd till gata för bebyggelse där det inte finns förgårdsmark eller är eller är viktigt att bebyggelsen placeras direkt i anslutning till gata. Bestämmelsen gäller i huvudsak för områden där olika typer av småhus får uppföras. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

p₄

Komplementbyggnad eller del av huvudbyggnad som innehåller garage ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot allmän plats gata. Övriga komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot allmän plats gata. Komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot natur och 2 meter från övriga fastighetsgränser eller sammanbyggas över fastighetsgräns eller med huvudbyggnad.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att komplementbyggnad mot gata och särskilt garage eller carport placeras längre från gatan än huvudbyggnaden samt att det framför dessa ska finnas möjlighet till ytterligare en biluppställningsplats framför byggnaden. Fristående komplementbyggnader ska placeras minst två meter från övriga fastighetsgränser, detta för att det ska kunna vara möjligt att underhålla komplementbyggnaden och att takutsprång och eventuella snöras ska hamna på egen fastighet, mot naturmark ska dock 4,5 meter hållas. Komplementbyggnader får dock sammanbyggas i fastighetsgräns eller med huvudbyggnaden vilket möjliggör för ett effektivare nyttjande av fastigheten samt för rad-, par och kedjehus där det tillåts. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Utformning

f₁

Endast flerbostadshus

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att endast flerbostadshus kan uppföras utmed Samsetgatan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f₂

Endast flerbostadshus, radhus, parhus och kedjehus

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en blandning av bebyggelsetyper inom kvarteren med flerbostadshus och småhus i form av rad-, par- och kedjehus. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₃

Endast radhus, parhus, kedjehus

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för olika typer av småhus såväl rad-, par- och kedjehus som friliggande enbostadshus. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₄

Endast radhus, parhus, kedjehus eller friliggande enbostadshus

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för olika typer av småhus såväl rad-, par- och kedjehus som friliggande enbostadshus. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₅

Entré ska orienteras mot gata

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

f₆

Balkong får inte skjuta ut över allmän plats

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att balkong inte skjuter ut över allmän plats för att inte försvårar för skötsel av den allmänna platsen eller försämra livsvilkor för närliggande träd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₇

Byggnad ska uppföras med suterrängvåning där marken så medger

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader anpassas efter markens höjdförhållanden. Vid höjdskillnader på mer än 2,5 meter bör suterrängvåning användas. Vid mindre höjdskillnader kan etage lösningar prövas för att uppnå god anpassning till omgivningen. Bestämmelsen finns på de kvarter där förutsättningar för suterrängvåning kan finnas utifrån förprojekterade gatuhöjder samt en alternativ höjdsättning av kvartersmarken. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₈

Komplementbyggnad får uppföras med en högstanockhöjd 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.

f₉

Takkupor och frontespiser får uppföras till en tredjedel av takfallets längd. Frontespiser och takkupor får överskrida angiven byggnadshöjd med 1,5 meter och ska vara indragna minst 0,5 meter från fasadliv.

Syftet med bestämmelsen är att reglera hur stor del av takfallet som får upptas av takkupor och frontespiser samt hur mycket de får överstiga byggnadshöjden. Detta reglerar hur den maximala bebyggelsevolymen upplevs från gatan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f_{10}

Takkupor får uppföras till en tredjedel av takfallets längd. Takkupor får överskrida angiven byggnadshöjd med 1,5 meter och ska vara indragna minst 0,5 meter från fasadliv. Frontespis för trapphus eller hiss får överskrida byggnadshöjden på den fasad som inte vetter mot gata.

Syftet med bestämmelsen är att reglera hur stor del av takfallet som får upptas av takkupor samt hur mycket de får överstiga byggnadshöjden. Detta reglerar hur den maximala bebyggelsevolymen upplevs från gatan. Mot gård tillåts frontespis för trapphus eller hiss och den får överskrida byggnadshöjden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

e_4

Användning

Endast byggnadens bottenvåning får användas för centrumverksamhet

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att centrumverksamhet begränsas till bottenvåning, våning i gatuplan utmed Samsetgatan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 2 PBL

n_1

Mark

Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Bestämmelsen syftar till att skydda större ekar på kvartersmark som kan ha en viktig funktion i spridningskorridorer för olika arter och som har förutsättningar för att bli framtidens skyddsvärda träd. Träden och delar av träden ska dock kunna fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk, då kan det med fördel sparas som död ved i närområdet eftersom det sannolikt har ett fortsatt biologiskt värde. Bestämmelsen kombineras med utökad marklovpplikt.

b_1

Utförande

Bjälklag till underjordiskt garage ska vara planterbart för vegetation.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för gröna gårdsmiljöer ovan underjordiska garage. Delar av det planterbara bjälklaget bör ha ett jorddjup på minst 600mm för att möjliggöra mindre träd och buskar och 1000mm för att möjliggöra större träd.

Administrativa bestämmelser

u₁

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme för och tillträde till befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 6 § PBL

Genomförandetid

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

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

a₁

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning av träd med en stamomkrets över 200 centimeter vid en mätpunkt 120 centimeter över markplan. Allmän plats.

Syftet med bestämmelsen är att utöka marklovplikten till att gälla fällning av grövre träd som kan ha ett högre skyddsvärde. Genom marklovet säkerställs att en bedömning av grövre träd sker inför fällning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 15 § punkt 3 PBL

a₂

Marklov krävs även för fällning av ekar med en stamomkrets över 200 centimeter vid en mätpunkt 120 centimeter över markplan. Kvartersmark

Syftet med bestämmelsen är att utöka marklovplikten till att gälla fällning av grövre träd som kan ha förutsättningar att bli framtidens skyddsvärda träd. Genom marklovet säkerställs att en bedömning av grövre träd sker inför fällning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 15 § punkt 3 PBL

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden.

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

Planens konsekvenser

Undersökning av miljöpåverkan

I detaljplanprocessen 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 undersökning av miljöpåverkan finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Åsen 1:2 m.fl. etapp 2.

Alternativ och andra ställningstaganden

Jordbruksmark

Enligt Plan- och bygglagen ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, med avsikten att mark- och vattenområden i slutändan ska användas för det ändamål som de är mest lämpade för vad avser beskaffenhet, läge och behov. I detta fall har det främst varit behovet av bostäder och behovet av att bevara jordbruksmarken som har vägts mot varandra. Att behovet av bostäder, skola förskola och äldreboende är stort, samt att bebyggelsen sker intill befintlig bebyggelse och stärker underlag för kollektivtrafik, ger skäl för att åkermarken upplåts för bebyggelse. Se rubriken 'Prövning av ianspråktagande av jordbruksmark' för en mer utförlig beskrivning.

Bebyggelsestruktur

Under planarbetet har flera alternativa dragningar av Samsetgatan och strukturer för området utretts. För att möjliggöra byggnation på båda sidor om gatan och uppnå en stadsmässigare karaktär har gatans flyttats österut och två nordsydliga gator har ersatts av en centralt belägen. Bebyggelsestrukturen har också anpassats efter befintliga diken och vissa naturvärden och skyddsvärda träd för att bevara dessa och hantera dagvattnet på ett bra sätt. Till etapp 2 har de två lokalgatorna i den nord-östra delen av planområdet justerats något för att tillskapa bredare naturstråk med möjlighet till både dagvattenhantering, strövstigar och vegetation.

Olika exploateringsgrader har utretts och en avvägning mellan en hög exploatering och anpassning till platsens landskapsnära läge har gjorts. Exploateringsgraden för området som helhet har anpassats för att få till en tillräckligt hög exploatering för att kunna motivera ianspråktagandet

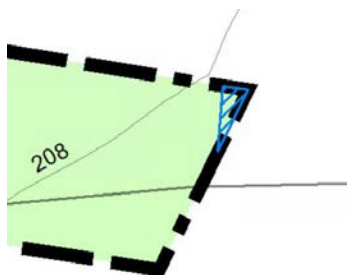
av jordbruksmarken och samtidigt vara rimligt för att bära de kostnader planen medför. Exploateringsgraden för området har anpassats till den karaktär som man vill skapa inom området där Samsetgatan ska upplevas som en småskalig stadsgata. Förutsättningar för det bedöms finnas genom att mindre flerbostadshus med möjligt att etablera centrumverksamhet i bottenvåningen föreslås utmed gatan. Det är dock önskvärt med en blandning av olika bostadstyper inom området varför även friliggande villor, par-, rad- och kedjehus möjliggörs inom området.

Nollalternativ

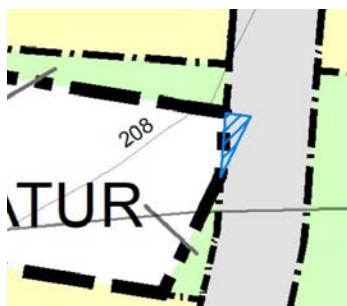
Nollalternativet innebär att åkermarken i etapp 2 kan fortsätta att odlas och att naturmarken kan fortsätta att användas för rekreation. Att inte bebygga marken innebär ett bakslag för bostadsförsörjningen i kommunen. Bostadsbebyggelsen, skolan och vård- och omsorgsboende som har fått laga kraft genom etapp 1 blir isolerade med sämre möjlighet till kollektivtrafik försörjning m.m.

Justering av detaljplan för del av Åsen 1:2 m.fl. etapp 1

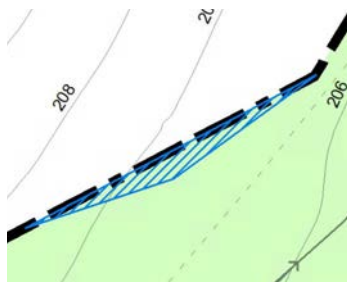
I samband med arbetet med granskningshandlingar och arbetet med förprojektering av den allmänna platsmarken i etapp 2 och detaljprojektering av den allmänna platsmarken i etapp 1 uppmärksammades behov av att göra vissa justeringar. Justeringar sker genom att berörda delar av etapp 1 införlivas i etapp 2 och får en ändrad användning. Genom antagandet av etapp 2 ersätts således de delarna i etapp 1. Justeringarna innebär att viss park och naturmark blir gatumark. Blå skrafferade ytor i bilderna visar de områden som berörs.



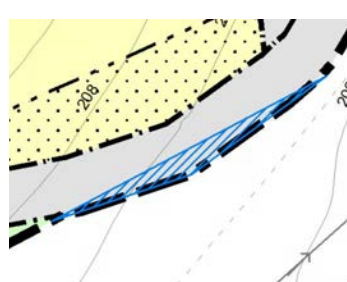
Detaljplan för del av Åsen 1:2 m.fl. etapp 1



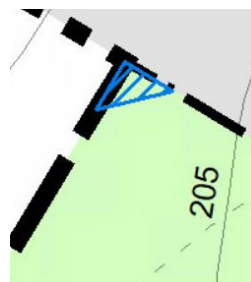
Detaljplan för del av Åsen 1:2 m.fl. etapp 2



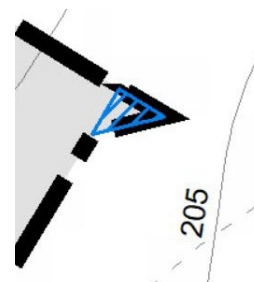
Detaljplan för del av Åsen 1:2 m.fl. etapp 1



Detaljplan för del av Åsen 1:2 m.fl. etapp 1



Detaljplan för del av Åsen 1:2 m.fl. etapp 1



Detaljplan för del av Åsen 1:2 m.fl. etapp 1

Justeringarna görs i huvudsak på grund av att vägdragningar justerats för att bland annat möjliggöra för breddning av kringliggande park eller för att skapa bättre förutsättningar att bevara skyddsvärda träd på naturmark.

Genomförandetiden för detaljplanen för del av Åsen 1:2 m.fl. etapp 1 gäller till 2026-03-01. En detaljplan får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Ändringarna görs i samråd med Tekniska kontoret som är den förvaltning som representerar Jönköpings kommun som fastighetsägare samt är den förvaltning som kommer ansvara för utbyggnad, skötsel och underhåll av allmän platsmark inom området. Ändringen sker således i samråd med fastighetsägaren.

Jordbruksmark

Översiktsplanen har utrett olika utbyggnadsalternativ, men inte belyst frågan om jordbruksmark fullt ut, varför denna fråga hanteras i detaljplaneskedet i enlighet med kommunfullmäktigebeslut 2017-06-01 § 120. I samband med planbeskedet, positivt beslut 2017-10-11, har följande avvägning mellan exploatering och bevarande av jordbruksmarken gjorts.

Prövning av ianspråktagande av jordbruksmark

Detaljplanen för del av Åsen 1:2 m.fl. (etapp 2) består av cirka 4,5 hektar jordbruksmark. Totalt är området av cirka 21 hektar stort, varav cirka 14 hektar är jordbruksmark. Cirka 8,5 hektar har genom detaljplan för del av Åsen 1:2 m.fl. etapp 1 planlaga för annat ändamål och genom detaljplaneläggning av området kommer jordbruksmarken att tas i anspråk för byggnation av skola, förskola, idrottshallar, äldreboende, bostäder, centrumverksamhet samt infrastruktur.

Teckenförklaring



Åkermark



Betesmark



Plangräns etapp 1
(fått laga kraft)



Plangräns etapp 2
(aktuell etapp)



Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § är jordbruksmarken av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse och verksamheter endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Enligt Plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Utifrån en avvägning ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, vilket här innebär att intresset av att bevara jordbruksmarken vägs mot behovet av att anlägga skola, förskola, idrottshallar, vård- och omsorgsboende, bostäder, centrumverksamhet samt infrastruktur.

Jordbruksmark som allmänt intresse

Jordbruksmarken är av nationell betydelse och det finns därför ett allmänt intresse att bevara jordbruksmarken som naturresurs. I propositionen (1985/86:3) förtydligas att brukningsvärd jordbruksmark är sådan mark som utifrån läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar lämpar sig för jordbruksproduktion. Enligt rättsfall från Mark- och miljööverdomstolen kan jordbruksmark vara brukningsvärd även om den idag inte används men tidigare har varit brukad.

Åkermarken i Åsen har fram till mars 2019 arrenderats av en entreprenör och omfattat drygt 14 hektar. Marken har gett goda skördar och består av relativt stora skiften (i genomsnitt ca 6 hektar) med god arrondering. Åkermarken har använts av arrendatorn primärt för skördar av vall samt kraftfoder till hästverksamhet. Marken har även fungerat som sommarbete och har haft en viktig funktion som spridningsareal av gödsel från ridverksamheten på Jönköpings fältrittklubb (JFK). Området ligger i ett väl sammanhängande jordbrukslandskap och utgör ett väsentligt inslag i de agrara miljöer som omger storgårdsbebyggelsen vid gårdarna Samset och Åsen. Det är sannolikt också den sista kvarvarande, ännu uppodlade delen av Jönköpings så kallade stadsjordar och även den sista randen av jordbruksmark mellan tätorten i öster och industriområde, Dumme mosse och skogslandskapet i väster. Sammantaget ger detta aktuell jordbruksmark ett mycket högt brukningsvärde.

Väsentligt samhällsintresse

Eftersom att jordbruksmarken i Åsen bedöms vara brukningsvärd krävs alltså enligt lagstiftningen att exploateringen utgör ett väsentligt samhällsintresse för att området ska kunna tas i anspråk. I propositionen ges exempel på att väsentligt samhällsintresse kan utgöras av bostadsförsörjningsbehovet. Behovet av bostäder i kommunen är stort och byggnation av bostäder kan därför anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse.

Vidare anges i propositionen att intresset av att lokalisera bostäder eller arbetsplatser nära varandra kan utgöra väsentligt samhällsintresse. Enligt översiktsplanen ska bostäder i första hand anläggas intill befintliga och framtida kollektivtrafikstråk. En förutsättning för större

nyexploateringsområden är att det finns en välutvecklad kollektivtrafik. I översiktsplanen föreslås Åsen som nyexploateringsområde då det ligger nära stadscentrum och kan få en god kollektivtrafik med kort resväg till centrum. Åsen ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och är en andra etapp av det större nyexploateringsområdet Samset-Åsen. Utbyggnaden ger förutsättningar för en genomgående trafik i både Samset och Åsen vilket ger en anknytning till både Dalvik och Mariebo. Att området ligger intill befintlig tätort gör det dessutom möjligt att utnyttja befintlig infrastruktur. I närheten finns även ett växande verksamhetsområde Hedenstorp, vilket ger möjligheter till kort resväg mellan bostad och arbetsplats. Att utbyggnaden är lokaliserad i anslutning till befintlig bebyggelse med möjlighet att skapa god kollektivtrafik till arbetsplatser kan därför ytterligare motivera att byggnationen utgör väsentligt samhällsintresse.

Lokaliseringsprövning

Att ta jordbruksmark i anspråk kan alltså motiveras av att etableringen utgör väsentligt samhällsintresse under förutsättningen att byggnationen inte kan tillgodoses på ett från samhällets synpunkt tillfredsställande sätt på annan mark. Förutom att byggnationen ska utgöra väsentligt samhällsintresse krävs alltså att kommunen gör en lokaliseringsprövning. Översiktsplanen har utrett olika utbyggnadsalternativ, men inte belyst frågan om jordbruksmark fullt ut, varför denna fråga hanteras i planbesked och detaljplan.

Alternativa platser har analyserats i översiktsplanen men något annat lämpligt markområde som rymmer föreslagen exploatering med de förutsättningar och kvalitéer som beskrivs ovan finns inte.

Inom området planeras det att anläggas en ny skola som är ett stort samhällsintresse. Det finns idag en brist på skolplatser och ett behov av att anlägga nya skolor. Platsen bedöms som lämplig i förhållande till upptagningsområdet. Grundskolan Torpaskolan har upptagningsområde för det intilliggande området Mariebo samt delar av stadsdelen Söder/Torpa. Torpaskolan behöver avlastning genom en ny skola i Jönköpings västra delar på grund av den förtätning som skett i de centrala stadsdelarna samt den kommande bostadsbebyggelse som planeras. Utbyggnad av en treparallell skola med förskola i övre Mariebo är därför ett väsentligt samhällsintresse som inte bara löser problem i närområdet utan också tillsammans med Djupadalsskolan på Kortebo ska lösa barnomsorgsproblemen inom stadsdelarna Väster, Söder, Torpa och Munksjöstaden, som uppkommit genom en stor ökning av förtättnings- och omvandlingsprojekt i dessa stadsdelar.

Det finns således ett behov av pedagogisk verksamhet i området. Placeringen av skolans verksamhet bedöms därför som god då den kommer kunna avlasta omkringliggande skolor såväl norrut som österut. Den nya skolverksamheten omfattar ca 2 hektar vilket ses som rimligt utifrån antalet elever och de nya barn- och elevgrupper den nya bostadsetableringen väntas generera. Alternativa lägen österut saknas, då redan tätbebyggd mark där inte kan inrymma föreslagen skola. Alternativa lägen i sydväst rymmer naturvärden eller påverkas av

trafikbuller från väg och flyg. Utifrån skolans behov av nya skolplatser i området bedöms således byggnationens lokalisering som motiverad.

Byggnationen består även av bostäder vilket som tidigare konstaterats utgör väsentligt samhällsintresse. Att anlägga nya bostäder är däremot oftast möjligt på andra platser som inte omfattas av jordbruksmark. Åsen är dock utpekad som nyexploateringsområde för bostäder i översiktsplanen. Enligt översiktsplanen finns det således ett behov av utbyggnad bostäder inom Åsen.

Ett alternativ till att exploatera jordbruksmarken skulle kunna vara att lokalisera bebyggelsen inom intilliggande naturområden. Det allmänna intresset av att bevara jordbruksmarken måste då vägas mot de värden som finns inom naturområdena. Dessa områden består av natur som främst tillhör klass 2 men även lövbäcksänkan som tillhör klass 3. Delar av naturområdena har också nyckelbiotopstatus och utgör rekreationsvärden för närliggande skolor. Inom naturområdena finns även ett antal skyddsvärda träd. Enligt översiktsplanens riktlinjer ska värdefulla naturområden av klass 2 undantas från exploatering och om skadliga ingrepp inte går att förhindra ska kompensationsåtgärder genomföras.

Konsekvenser av att jordbruksmarken försvinner

Samrådsförslaget innebär att cirka 14 hektar åkermark exploateras. Den ytan motsvarar en spridningsareal av gödsel för cirka 40 hästar. JFK måste med andra ord finna alternativa marker eller metoder, t.ex. biogas, för att bli av med gödseln. Även JFK:s tillgång till foder skulle försvåras då det idag finns ett sedan länge väl utvecklat samarbete mellan klubben och arrendatorn.

Kvarvarande jordbruksmark mellan områdets västra gräns och Åsens gård är cirka 39 hektar stort och bedöms ha potential att brukas tillsammans med andra närliggande jordbruksmarksskiften. Flera andra områden med jordbruksmark ligger inom 25 meter från skiftets gräns vilket innebär att de bedöms vara möjliga och effektiva att bruka gemensamt. En värdering av jordbruksmarkens livsmedelsproducerande värden har också genomförts i ett pågående arbete för att belysa jordbruksmarkens värden i samhällsplaneringen. I den värderingen har kvarvarande jordbruksmark bedömts ha stora värden på grund av att den sammanlagda storleken av skiftena är större än 5 hektar och/eller ligger inom 500 meter från produktionsplats med nöt. Sammantaget bedöms det även i fortsättningen vara möjligt att bruka jordbruksmarken närmast Åsens gård trots att jordbruksmarken även när området exploateras.

Avståndet mellan de bostäder och verksamheter som föreslås närmast jordbruksskiftet varierar mellan 10 till 40 meter. Det innebär att spridning av gödsel kan ske i närhet av ny bebyggelse. Detta bedöms medföra en acceptabel påverkan på boendemiljön eftersom området är beläget i ett läge med koppling till en lantlig miljö. Om olägenhet uppstår kopplat till lukt, damm eller buller etc. kan dock Miljö- och hälsoskyddskontoret behöva utfärda restriktioner för jordbruksverksamheten. Det finns således

en risk att jordbruksverksamhet på angränsande jordbruksmark skulle kunna få restriktioner på grund av det nära avståndet till bebyggelse.

De sammantagna effekterna på jordbrukslandskapet vid en exploatering skulle bli betydande. Den historiska kopplingen mellan stadens beroende av kringliggande jordbruksmark kommer ytterligare decimeras. Även den nutida förståelsen av tätortens behov av livsmedel och andra ekosystemtjänster från jordbruket skulle kraftigt reduceras i stadens västra utkanter.

Bedömning

Den sammanlagda bedömningen är att ny skola, förskola, äldreboende och tät bostadsbebyggelse i området är ett väsentligt samhällsintresse som väger tyngre än att bevara jordbruksmarken. Att bebyggelsen anläggs intill befintlig bebyggelse och stärker kollektivtrafiken motiverar ytterligare att marken tas i anspråk.

I etapp 2 ingår enbart bostadsbebyggelse med tillhörande infrastruktur. Etapp 2 motiveras således ianspråkstagandet av jordbruksmarken genom det väsentliga samhällsintresset att bygga bostäder och uppnå en god ändamålsenlig struktur genom fortsatt utbyggnad och komplettering av etapp 1.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

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

I förordningen anges följande avseende buller från spårtrafik och vägar:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

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

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

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

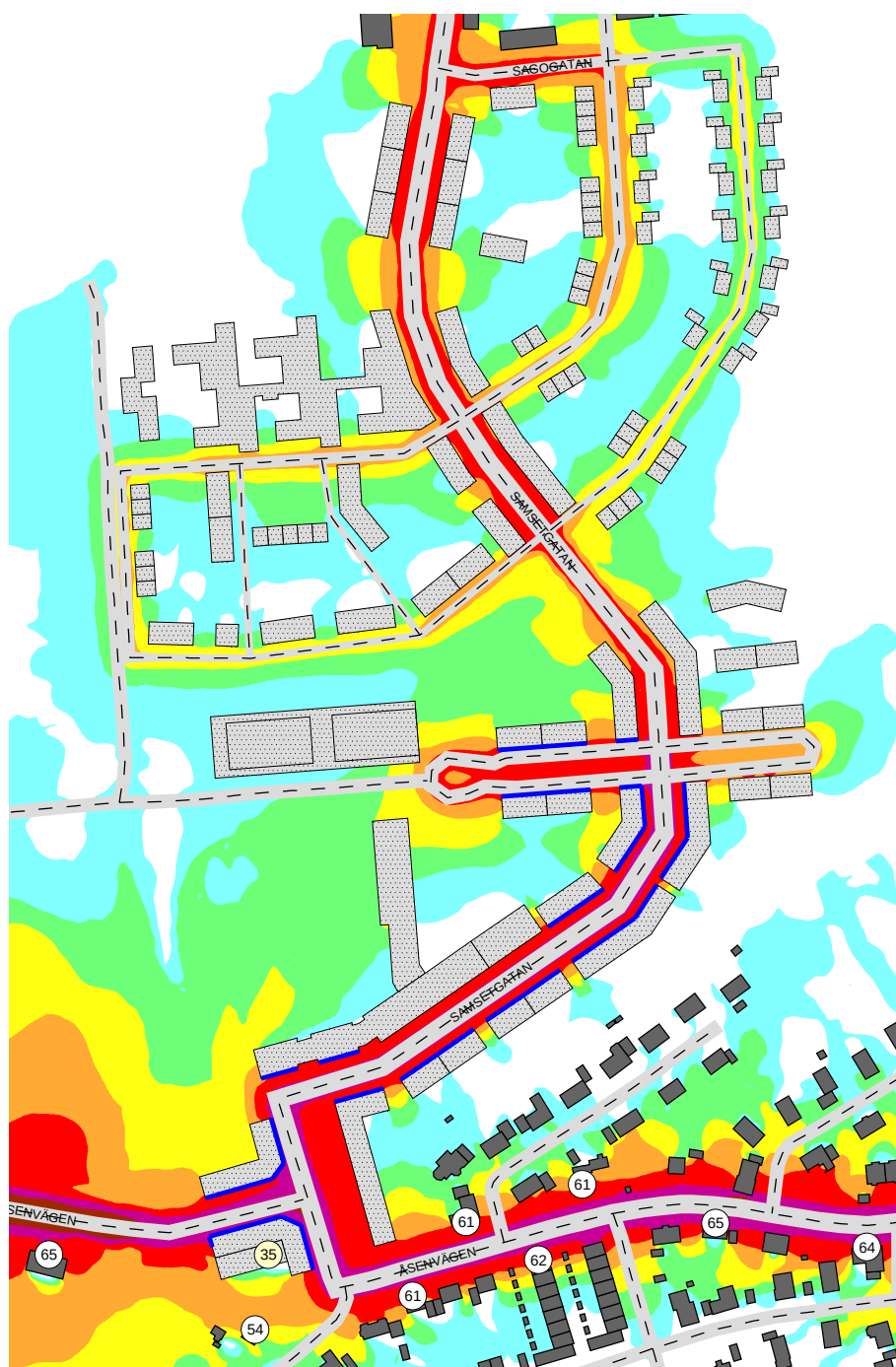
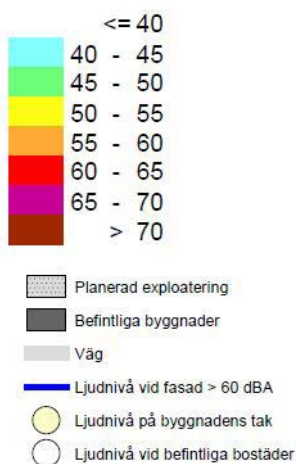
1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

För bostäderna inom etapp 2 överskrider inte riktvärdena om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid någon bostadsbyggnads fasad. De maximala ljudnivån för uteplats överskrider ut mot gatorna. För flerbostadshuskvarteren ska därför en gemensam uteplats ska därför anordnas på gården. Behov av att kräva den bullerskärm som illustreras i kv. I nedan bedöms inte finnas eftersom det bedöms finnas möjligheter att anordna en uteplats som uppfyller riktvärdena på annan plats inom kvarteret.

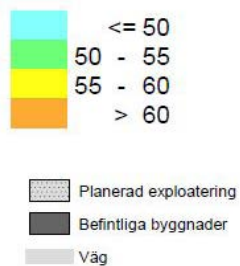
En trafikbullerutredning för området har genomförts under våren 2020 för att ta del av den i sin helhet, se bilaga Trafikbullerutredning daterad 2020-04-02.

*Utdrag ur trafikbuller-
utredning, prognos ekvivalent
ljudnivå 2030*

Teckenförklaring

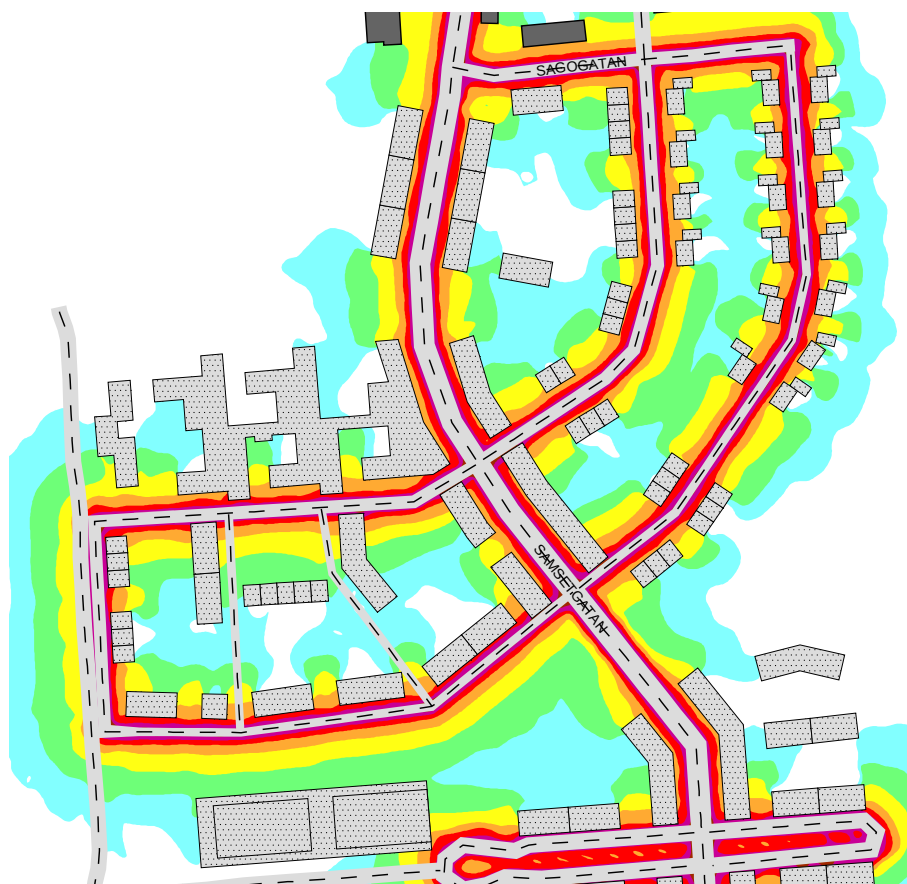
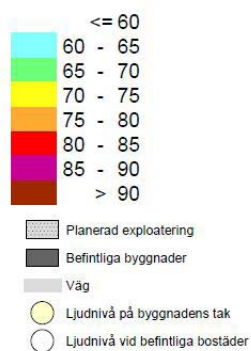


Utdrag ur trafikbuller-
utredning, högsta dygns
ekvivalenta ljudnivå vid fasad



Utdrag ur trafikbuller-
utredning, prognos maximal
ljudnivå 2030

Teckenförklaring



Utdrag ur trafikbuller-
utredning, högsta maximala
ljudnivå vid fasad (nattetid)

Teckenförklaring

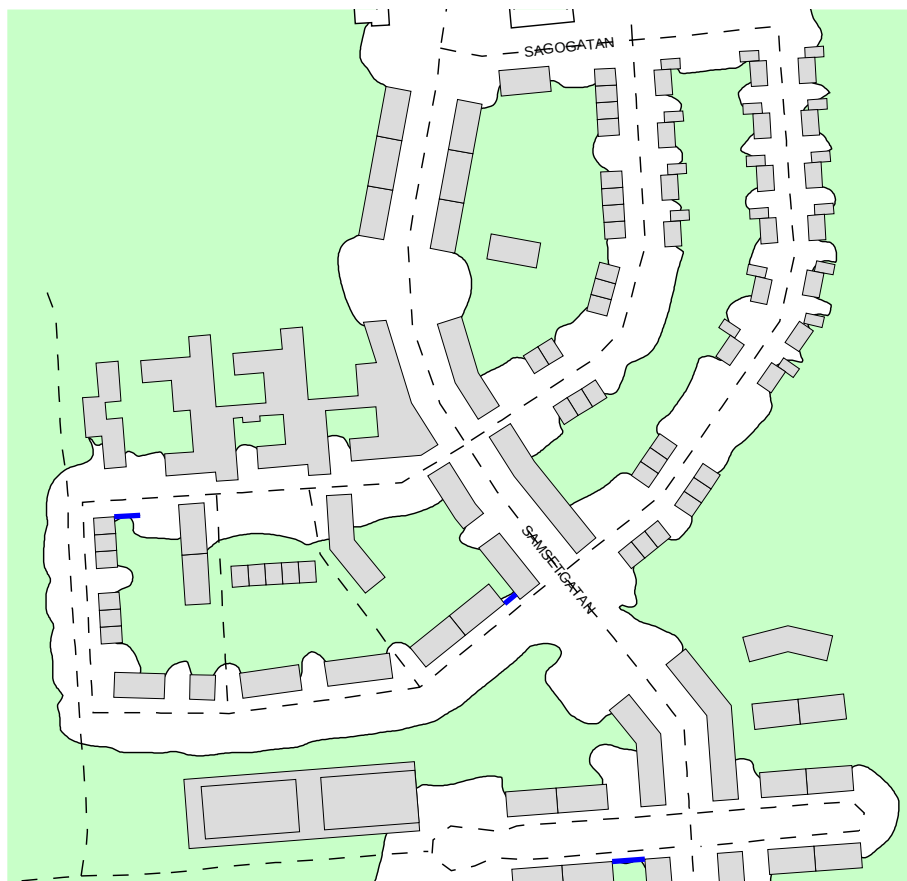
- ≤ 70
- > 70
- Planerad exploatering
- Befintliga byggnader
- Väg



Utdrag ur trafikbuller-
utredning, möjlig placering av
uteplats inklusive skärmande
åtgärder

Teckenförklaring

- Lämplig yta för uteplats finns
- Uteplats kan placeras på tak
- Saknar yta lämplig för uteplats
- < 50 dBA ekvivalent ljudnivå
- < 70 dBA maximal ljudnivå
- Bullerskyddsskärm



Omgivningspåverkan

Planförslaget innebär att åkermark och natur tas i anspråk för bebyggelse. Det får konsekvenser för dom som brukar åkermarken samt för dom som nyttjar naturmarken för rekreation.

Stads- och landskapsbild

Exploatering i området och enligt planförslaget kommer att förändra landskapsbilden då gränsen för tätort flyttas västerut. Bedömningen är att Junebäcken med fördel kan vara gränsen mellan landsbygd och stad och att avståndet till kulturmiljön vid Åsens gård är tillräckligt för att inte påverka de kulturhistoriska värdena negativt

Trafikökning Åsensvägen

De befintliga bostadsområdena söder och norr om området kommer att påverkas av ökad trafik. En trafikmätning på Åsensvägen genom Mariebo, utförd 2018-04-10 till 2018-04-12, visar cirka 2500 fordon/dygn med 10 % tung trafik. Trafikanalysen, daterad 2018-08-09, prognostiserar ca 5700 fordonsrörelser/dygn år 2030 på samma sträcka. I analysen ingår trafiken som bebyggelse inom området samt övrig trafik som till exempel utbyggnaden av Hedenstorps industriområde förväntas alstra. Åtgärder för att begränsa ökningen av trafiken genom Mariebo, såsom skyltning, fysisk utformning av gator, utformning av torget är inte inkluderade i analysen och regleras inte i detaljplanen.

Att bygga ut området bedöms vara motiverat trots de konsekvenser som trafikökning medför. En byggnation på Åsen bidrar med nya bostäder och lokaler för kommunala verksamheter inom vård- och omsorg och skola. Behovet av att tillskapa nya lokaler är angeläget och för barnomsorgen är lokaliseringen ett bra läge som möjlig omfördelningar inom barnomsorgen. Vidare innebär också utbyggnaden att Samset och Mariebo binds samman och att förutsättningarna och underlaget för kollektivtrafiken förbättras.

Kommunen verkar också för att väg 195 och trafikplatsen vid Klockarpsvägen ska byggas om. Kommunen är delaktig i Trafikverkets arbete med att ta fram en vägplan för väg 195 där ett samråd genomförts och ytterligare planeras under senare delar av 2021(2021-08-23). I det arbetet planeras i nuläget för två trafikplatser en vid Åsens gård och en vid Klockarpsvägen. Genom att anslutningen till Klockarpsvägen planeras att byggas om ökar kommunens möjlighet att få trafik att ta den vägen istället för Åsensvägen, vilket är kommunens viljeinriktning.

Bullersituation för befintliga bostäder

Bullersituationen för befintliga bostäder utanför området utmed Åsensvägen påverkas negativt av utbyggnad av etapp 1 och planförslaget då det innebär en ökad trafik på Åsensvägen. Enligt trafikbullerutredningens beräknade nollalternativ kommer ljudnivåerna för fastigheterna utmed Åsensvägen uppgå till cirka 57-61 dBA ekvivalent ljudnivå och 72-79 dBA maximal ljudnivå vid fasad år 2030. Enligt genomförda beräkningar kommer trafikflödena fördubblas vid utbyggnad av området på Åsen

samt övriga utbyggnadsområden. Denna ökning av trafikmängd innebär en negativ konsekvens för befintliga bostäder utmed Åsensvägen som generellt kommer att få en ökning med ca 3-4 dBA vid fasad.

Åtgärder för att reducera bullernivåerna inomhus skulle kunna genomföras genom kommunens åtgärdsprogram mot omgivningsbuller och det bullerskyddsbidrag alla fastighetsägare kan ansöka om. För att vara berättigad till bidrag ska ljudnivån vid fasad vara minst 65 dBA ekvivalent ljudnivå eller 75 dBA maximal ljudnivå vid tillfället för ansökan. Detta innebär att det inte är möjligt att söka bullerskyddsbidrag för en framtida bullersituation. Se mer på kommunens hemsida, sökord: bullerskyddsbidrag.

Översvänningsrisk nedströms

Utifrån planerad hantering av de ökade dagvattenflödena inom området och de fördröjningsmöjligheter som finns inom området bedöms exploateringen inom området inte innebära någon negativ påverkan på befintlig bebyggelse nedströms. Enligt genomförd dagvattenutredning finns tillräckliga ytor för att fördröja ett 100årsregn inom området. Utifrån de förutsättningarna bedöms inte exploatering inom området medföra någon ökad översvänningsrisk nedströms området i Junebäcken.

Naturvärden

Biotopskydd

Inom området finns två åkerholmar, ett odlingsröse samt ett flertal diken som ingår i det generella biotopskyddet. Odlingsröset och majoriteten av diken kommer att bevaras och ytorna planläggs för naturmark. Åkerholmarna samt delar av diken kommer i konflikt med tänkt planläggning och en ansökan om upphävande av biotopskyddet har beviljats av Länsstyrelsen för förändringar av diken samt för borttagande av åkerholmen närmast det planerade vård- och omsorgsboendet. Dispens har inte beviljats för åkerholmen på planerad skolfastighet då Länsstyrelsen inte anser att det är klarlagt att åkerholmen kommer att skadas eller tas bort inom området vid byggnation av skolan. Om åkerholmen bevaras som en del av utemiljön behöver ingen dispens sökas enligt Länsstyrelsen.

Skyddsvärda träd

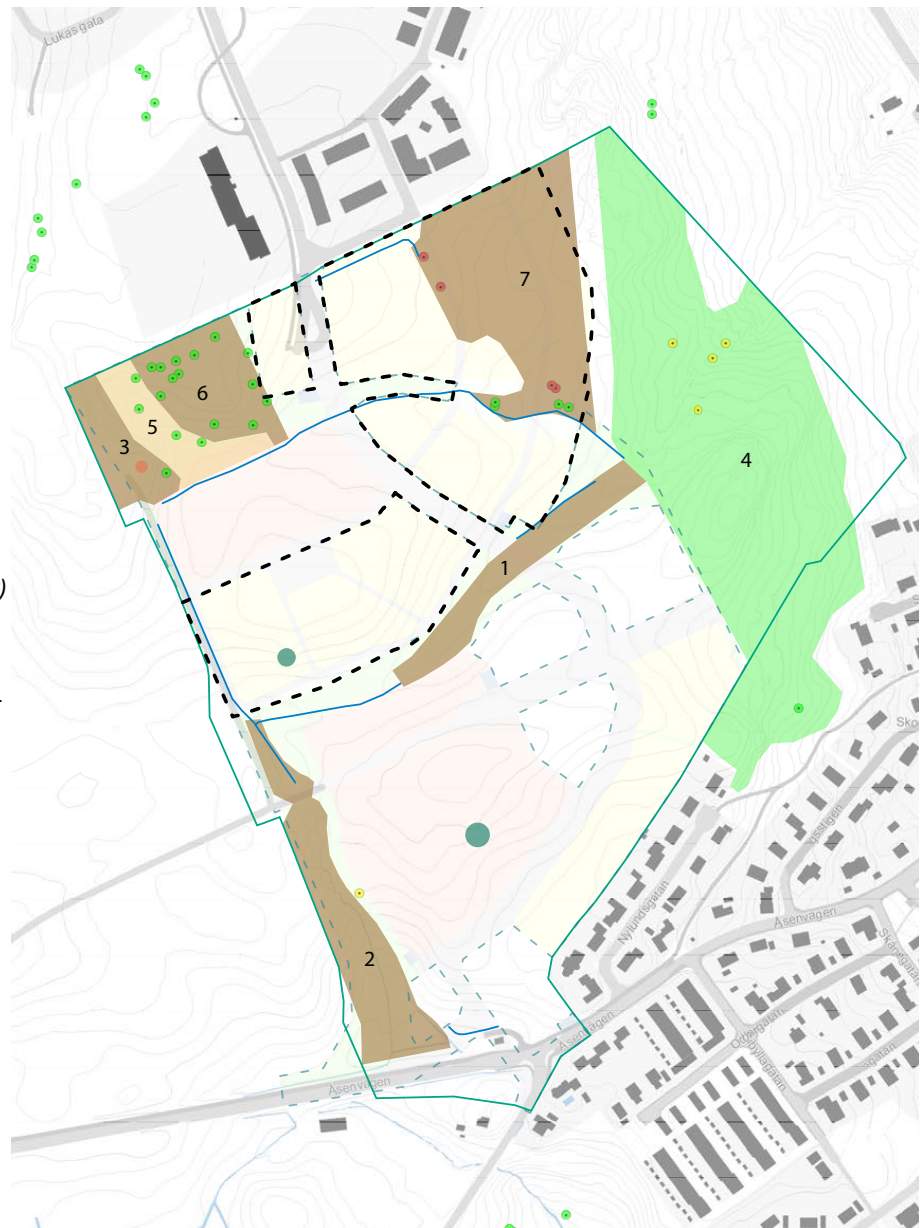
Utförd naturvärdesinventeringen visade fem skyddsvärda träd inom inventeringsområdet. Fyra av dessa ligger utanför området och vid den femte planläggs marken för natur.

En kompletterande inmätning av lövträd med en grövre stamdiameter än 70 cm har utförts i skogsområdena i den norra delen av området (kvarter B-D). Fyra av träden (två ekar och två askar) kommer i konflikt med tänkt planläggning och behöver fällas. Övriga skyddsvärda träd är placerade inom områden som planläggs för natur med utökad marklovplikt för fällning. Ett antal ekar på kvartersmark i kvarter A och kvarter B har fått motsvarande skydd då de bör bevaras för att möjliggöra spridning mellan krigliggande grönområde och då de är kan vara framtidens skyddsvärda träd.

Illustration naturvärden

Teckenförklaring

- Planområde etapp 1
- Planområde etapp 2
- Inventeringsområde
- Dike
- Naturvärdesobjekt klass 2
- Naturvärdesobjekt klass 3
- Naturvärdesobjekt klass 3
- Åkerholme
- Odlingsröse
- Skyddsvärt träd (NVI)
- Skyddsvärt träd (övrigt)
- Skyddsvärt träd som tas ned
- 1 Nummrering av naturvärdesobjekt enligt naturvärdesinventering



Naturvårdsarter

Tolv stycken naturvårdsarter påträffades inom området. Majoriteten av naturvårdsarten har påträffats på mark som planläggs för natur och som kommer ha samma förutsättningar efter planläggning. Fyra arter finns inom den nordöstra delen av området, inom det som naturvårdsinventeringen benämner som naturvårdsobjekt 7. Det området planeras få ändrad användning till kvartersmark. Arterna är typiska för typen av ek-hasselskog som finns i det aktuella området. Arterna förekommer också i närliggande ek-hasselskogar inom området och direkt öster om området, i och med att dessa bevaras bedöms det fortsatt finnas förutsättningar för arterna i närområdet trots exploatering.

Delar av det som i naturvårdsinventeringen benämns som naturvårdsobjekt 1 planläggs som parkmark. Inom det området återfanns en naturvårdsart. Förutsättningarna för de befintliga arterna inom området kommer förändras när marken ändrar karaktär och deras livsmiljö

därigenom förändras. Delar av naturvärdeobjekt 1 planläggs dock som natur. Där kommer skötseln inte vara lika intensiv och den fuktiga miljön bedöms bestå eftersom ett bäckdraget kommer att ha en funktion för att hantera dagvattnet inom området (gäller både park- och naturmark). Inom vissa delar kan dock bäckdragets sträckning förändras.

Delar av naturvårdsobjekt 7 som är av naturvärdesklass 3 planläggs för kvartersmark för bostäder och gator. Området består av en ek-hasselskog med flertalet ekar. Naturvärdet i området är primärt kopplat till ekmiljön. I och med planläggningen och omvandlingen till bostadsområde kommer ekmiljön att försvinna. Att utveckla bostadsområdet inom naturvårdsobjekt 7 har dock prioriterats för att kunna bygga vidare på Sagogatan samt för att skapa ett område med småhus vilket är efterfrågat. Istället sparas flera andra ek-hasselmiljöer i och i anslutning till området. De som sparas har högre naturvärden och/eller äldre ekar. För att möjliggöra spridning mellan dessa områden har ekar utmed Sagogatan och Vittraskolan som ligger på kvartersmark skyddats genom planbestämmelser. Att spara dessa kan också vara positivt för olika ekosystemtjänster samt tillföra skugga och övriga boendekvaliteter inom kvarteren och bostadsgårdarna.

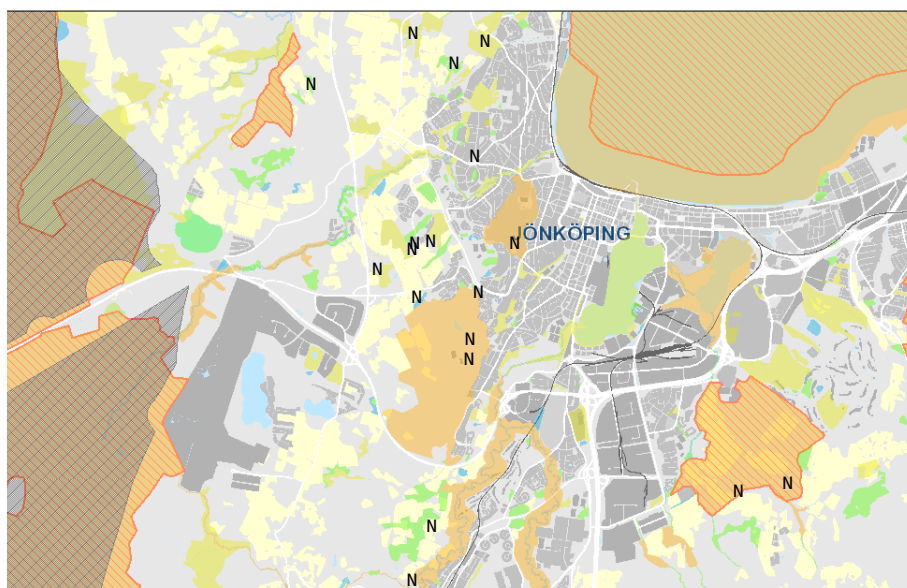
Fridlysta arter

I naturvärdesinventeringen som genomförts noterades att arterna nattviol med tre förekomster samt åkergröda med en förekomst i området. Dessa arter är fridlysta och upptagna i artskyddsförordningen.

I och med föreslagen exploatering kommer troligen två av förekomsterna av nattviol att försvinna då de förekommer på mark som planläggs för bostadsändamål. Den tredje förekomsten finns inom ett naturområde och kommer inte påverkas. Åkergrödans förekomstplats eller närliggande livsmiljöer kommer ej att tas bort eller påverkas negativt då marken planläggs som natur. Möjligen påverkas förflyttelsestråk mot öster av föreslagen bebyggelse.

Kartbild nattviol i
närområdet

- N** Förekomst av nattviol
- Naturvårdsobjekt klass 1
(högsta naturvärde)
- Naturvårdsobjekt klass 2
(mycket högt naturvärde)
- Naturvårdsobjekt klass 3
(högt naturvärde)
- Naturvårdsobjekt klass 4
(visst naturvärde)



En analys av förekomst av nattviol med hjälp av Artportalen, Jönköpings kommuns Naturvårdsprogram 2019 samt naturvärdesinventeringen av området visar att nattviol är en tämligen spridd art i närområdet (inom 3 km:s radie från området), se kartbild ovan. Nattviol kan därigenom uppskattas ha en god status i kommundelen.

Slutsatsen är att åkergröda eller nattviol/grönvit nattviol inte kan anses hotade genom upprättande och fastställande av detaljplaner för Åsen 1:2 m fl.

Barnkonventionen

Planens genomförande bedöms beröra barn då barn kan både bo, vistas och röra sig i och genom området. Detaljplanen bidrar till att barnkonventionen följs genom att utformas efter konventionens huvudprinciper och artiklar. De artiklar som berörs speciellt är nr 3, 6, 28, 29 och 31. Dessa berör bland annat barns rätt till utbildning, lek och vila och att barnets bästa ska komma i främsta rummet vid beslut som rör barn.

Barn som kan komma att bo i området kommer ha god tillgång till grönområden i närheten som kan nyttjas för lek och rekreation. Barn som kommer att gå i förskola, skola samt delta i fritidsverksamheter i sporthallarna kommer berörs också av förslaget. Det kollektivtrafikstråk som är tänkt genom området är positivt för barns rörelsefrihet och möjliggör för att barn och unga ska kunna ta sig fram på egen hand och samtidigt utforska sin närmiljö. Säkra passager kommer dock att behöva skapas för att trafiken på Åsenvägen och Samsetgatan inte ska begränsa barns rörlighet.

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. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande. Recipient för området är Vättern samt Tabergsån. Vättern-Storvättern (SE646703-142522) klassas i VISS ha god ekologisk status men uppnår inte god kemisk ytvattenstatus med avseende på halterna av tributyltenn, PFOS, dioxiner, dioxinlika PCB, bromerade difenyletrar och kvicksilver. Tabergsån (SE640545-140099) klassas i VISS ha måttlig ekologisk status beroende på fysiska vandringshinder. Vattenförekomsten uppnår inte god kemisk ytvattenstatus med avseende på bromerade difenyletrar samt kvicksilver och kvicksilverföroreningar. Dessutom finns mätdata för recipienten som visar att PFOS överskrider gränsvärdet.

Dagvatten från området som inte infiltreras till grundvattnet transporteras genom diken och rör till Junebäcken i vilken delar av vattnet går till vattenförekomsten Vättern-Storvättern men största delen av vattnet transporteras till recipienten Tabergsån: Munksjön - Lillån vid Råslätt.

Vättern-Storvättern (SE646703-142522) och Tabergsån: Lillån vid Råslätt (SE640545-140099), klassas båda i VISS ha en god ekologisk status. Ingen av vattenförekomsterna uppnår ej god kemisk ytvattenstatus med avseende på specifikt angivna ämnen listade i VISS.

Enligt Jönköpings kommuns plan för dagvattenhantering ska dagvattnets roll som bärare av miljöstörande ämnen begränsas. Vattendirektivet säger att ”inga vatten får försämrats”, vilket i vägledande domslut har tolkats som att inga förändringar får göras som orsakar att en kvalitetsfaktor för en vattenförekomst försämrats eller äventyrar att miljökvalitetsnormerna uppnås.

Med de åtgärder som presenteras i dagvattenutredningen i form av trädgropar samt diken m.m. renas dagvattnet från området med avseende på metaller och organiska ämnen. Dagvattnet från området anses därför inte påverka recipienten 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 luftkvaliteten påverkas så att riktvärden överskrids.

Mål för hållbar utveckling

Nedan redovisas hur planförslaget tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen och i kommunens lokala Agenda 21-dokument. Målen finns att läsa i sin helhet via Naturvårdsverkets hemsida.

Miljömål "begränsad klimatpåverkan"

"Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig."

Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras."

Sverige har tillsammans med andra länder ett ansvar för att det globala målet kan uppnås."

Miljömålet "begränsad klimatpåverkan" handlar om att minska utsläppen av växthusgaser, bland annat genom minskad förbränning av fossila bränslen inom transportsektorn. Förutsättningarna att ta sig till och från det aktuella området med kollektivtrafik bedöms som goda eftersom ett kollektivtrafikstråk ska gå genom området, vilket minskar behovet att använda bil.

Ingen övergödning

"Halterna av gödande ämnen i mark och vatten ska inte ha någon negativ inverkan på människors hälsa, förutsättningar för biologisk mångfald eller möjligheterna till allsidig användning av mark och vatten."

Dagvatten renas och tas om hand inom området innan det når ut till recipienten. Övergödning ska således motverkas.

Levande sjöar och vattendrag

"Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas."

Området har utformats med hänsyn till Junebäcken som ska bevaras öppen inom ett naturstråk. De bäckar/raviner/diken som finns inom området bevaras i stor utsträckning och kommer även efter exploatering att användas för vattenavledning.

Levande skogar

”Skogens och skogsmarkens värde för biologisk produktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden bevaras samt kulturmiljövärden och sociala värden värnas.”

Planen medför att vissa delar av den rekreationsskog som finns i området exploateras och därmed inte kan användas efter exploatering. Kvarstående och angränsande grönområden bedöms dock vara tillräckliga för att fylla den rekreativa funktionen. Flera grönområden med höga naturvärden sparas som naturmark i området. För boende i området kommer det finnas god tillgång till angränsande rekreationsområden.

Rikt odlingslandskap

”Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks.”

Planen medför att jordbruksmark exploateras och därmed inte kan brukas i framtiden samt att det öppna landskap som jordbruksmarken representerar bebyggs. I detta fall har behovet av bostäder och annan kommunal service ansetts väga tyngre än bevarandet.

God bebyggd miljö

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

Exploatering av området innebär ett tillägg till nuvarande bebyggelsestruktur på Samset-Åsen och Mariebo. Det skapas en naturlig koppling och möjlighet för ett kollektivtrafikstråk och goda möjligheter till kollektivt resande. Föreslagen exploatering innebär en blandad bebyggelse, vilken bland annat består av flerbostadshus. På så vis skapas en bättre hushållning med markresurserna genom en högre bebyggelsetäthet. Gatornas läge har anpassats för att där det är möjligt följa de naturliga höjdskillnaderna och skapa siktlinjer mot den kulturhistoriskt värdefulla Åsens gård. För stor del av dagvattenhanteringen inom området nyttjas befintliga vattenstråk som synliggör de naturliga processerna i området och blir en kvalitet tillsammans med de grönstråk och grönområden som bevaras.

Ett rikt växt- och djurliv

”Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.”

Genom utbyggnad av området exploateras åkermark. Åkermarken och det relativt ensidiga odlingslandskapet ersätts med bebyggelse, där gårdar och tomter kan bli ett mer mångsidigt landskap även om det också innebär barriärer genom bebyggelsen. Genom exploatering av skogsområden minskar vissa arters livsmiljöer och människornas rekreativa ytor inom området. Spridningsvägar bevaras genom grönstråk och grönområden genom området. Flera grönområden med höga naturvärden har bevarats som natur- eller parkmark. Det finns trots exploatering god tillgång till natur- och kulturmiljöer både i området och i närheten av området.

Förutsättningar

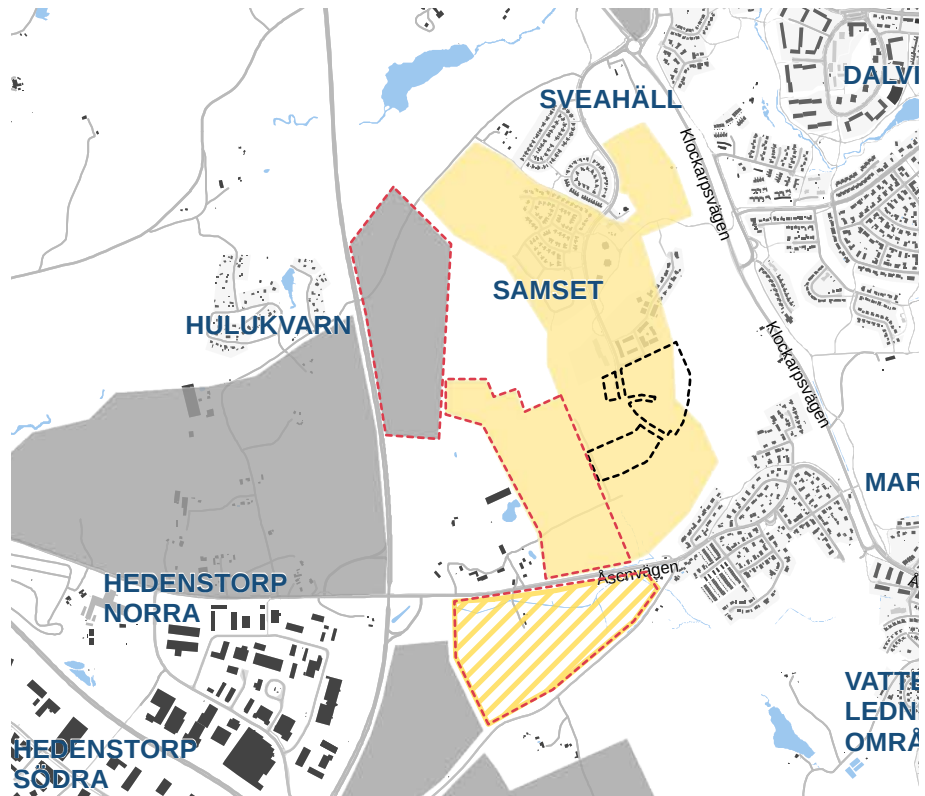
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Illustration
bebyggelseutveckling
översiktsplan

Teckenförklaring

- Planområde Etapp 2
- Nyexploateringsområde Bostäder
- Strategiskt område Bostäder
- Nyexploateringsområde Verksamheter
- Ungefärlig gräns för område som föreslås utgå enligt samrådshandling för Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare



Området är enligt översiktsplanen utpekat som nyexploateringsområde för bostäder (B:203 B) och ligger inom kommunens bebyggelsezon för tätort. Det är en utbyggnadsetapp av det större nyexploateringsområdet Samset-Åsen. I området föreslås en blandad bebyggelse med stadskaraktär. Bebyggelsen ska organiseras kring ett centralt kollektivtrafikstråk. Alla tillkommande bostäder kommer att ligga inom 400 meter från ett möjligt kollektivtrafikstråk. Inom närliggande befintliga stadsdelar finns en stor andel äganderätter. Ny bebyggelse bör därför planeras för andra ägandeformer. Klockarpsvägen upplevs som en barriär, vilket måste beaktas vid planläggning.

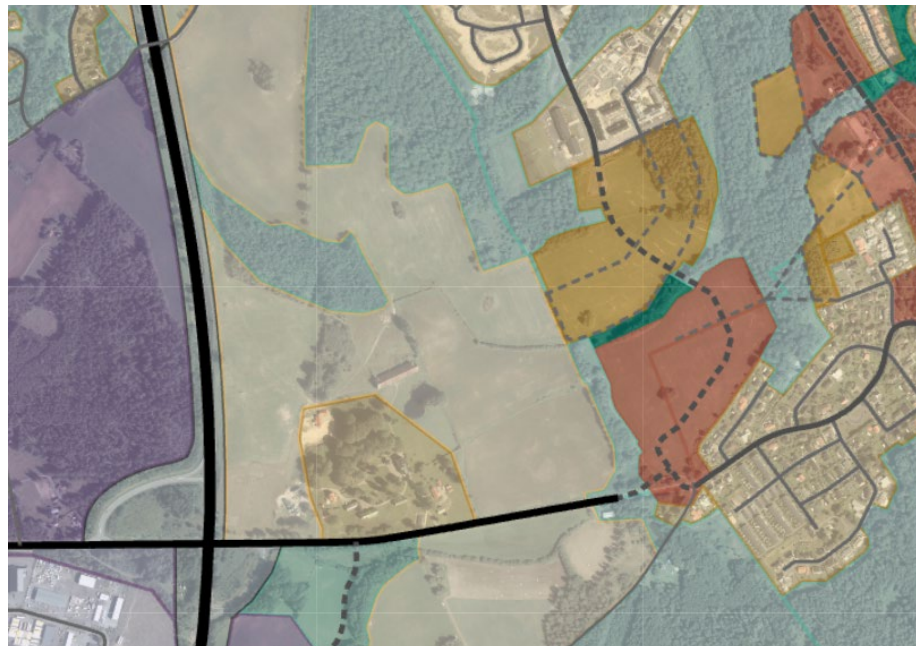
Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen då en blandad bebyggelse föreslås med en högre exploateringsgrad utmed Samsetgatan, som kan få funktionen som ett centralt kollektivtrafikstråk. Området har utökats något österut jämfört med hur det illustreras i översiktsplanen. Justeringarna har gjorts för att få till en bra fortsättning av bebyggelsen norr om området samt söderut eftersom Åsenvägslänken utretts och bedömts vara inaktuell.

Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare

Området innefattas av den nya fördjupade översiktsplanen, *Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare* som är under arbete och inväntas vara klar år 2023. Förslaget till den fördjupande översiktsplanen stämmer väl överens med föreslagen utbyggnad inom området.

Samrådsförslaget av utbyggnadsstrategin innebär dock förändringar i anslutning till området där flera tidigare utpekade nyexploateringsområden för verksamheter och bostäder samt strategiska områden för bostäder inte finns med. Dessa områden föreslås enligt samrådsförslaget fortsatt vara jordbruksmark. Nya områden för bebyggelse finns utmed Klockarpsvägen.

Bild visar utsnitt från samrådsversionen av utbyggnadsstrategin. Rött område illustrerar mångfunktionell bebyggelse. Mörk gult område illustrerar sammanhängande bostadsbebyggelse. Ljus gul illustrerar areella näringar. Ljus grönt område illustrerar natur och friluftsliv. Mörkgrönt område illustrerar grönområde och park. Lilla område illustrerar verksamheter och industri. För mer information om utbyggnadsstrategin gå in på www.jonkoping.se sökord: Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare.



Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för framtida järnvägsutbyggnad för Götalandsbanan, en höghastighetsjärnväg mellan Stockholm-Göteborg. Att förlägga järnvägen det aktuella området är inte längre aktuellt. Vidare är närområdet redan bebyggt och föreslagen exploatering ligger mellan två befintliga bostadsområden. Ingen konflikt mellan föreslagen exploatering och riksintresset bedöms finnas.

Grönstrukturplan

De grönområden som finns inom området består främst av blandlövskogar, bryn och bäcksänkor. Skogen i den nordöstra delen av området är en ohävdad och igenväxande betesmark som fortfarande har höga naturvärden. Grönområdet och blandskogen Klockarpsskogen i öster har särskilda rekreativvärden och ingår till viss del i området.

Målsättningen för grönområdena enligt grönstrukturplanen enligt är bland annat att områdena i fortsättningen ska kunna användas för rekreation. I grönområdena och i anslutning till brynen finns flera

upptrampade stigar som visar på att områdena används i rekreationssyfte. I närområdet finns också flera andra områden som kan nyttjas för rekreation däribland Vattenledningsparken, Stadsparken, Hallby och Axamo.

Skogen i den nordvästra delen bevaras som ett naturområde enligt förslaget men delar av Klockarpsskogen föreslås bebyggas enligt planförslaget.

Grönstrukturplanen poängterar att det vid planering av nya områden är det viktigt att säkerställa tillräcklig och kvalitativ grönska både på kvartersmark och allmänplats. Följande nivåer är vägledande vid planering av större nybyggnadsområden:

- Minst 10 % offentliga grönområden
- Minst 40 % utemiljöer på kvartersmark med tillräcklig solinstrålning. Bostadsgårdar bör fungera för småbarnslek och samvaro och ha bra lokalklimat och ljudmiljö. Rekommenderad storlek för att bli en bra bostadsgård för flerbostadshus är minst 1500 m² sammanhållen gård.

Naturvårdsprogrammet

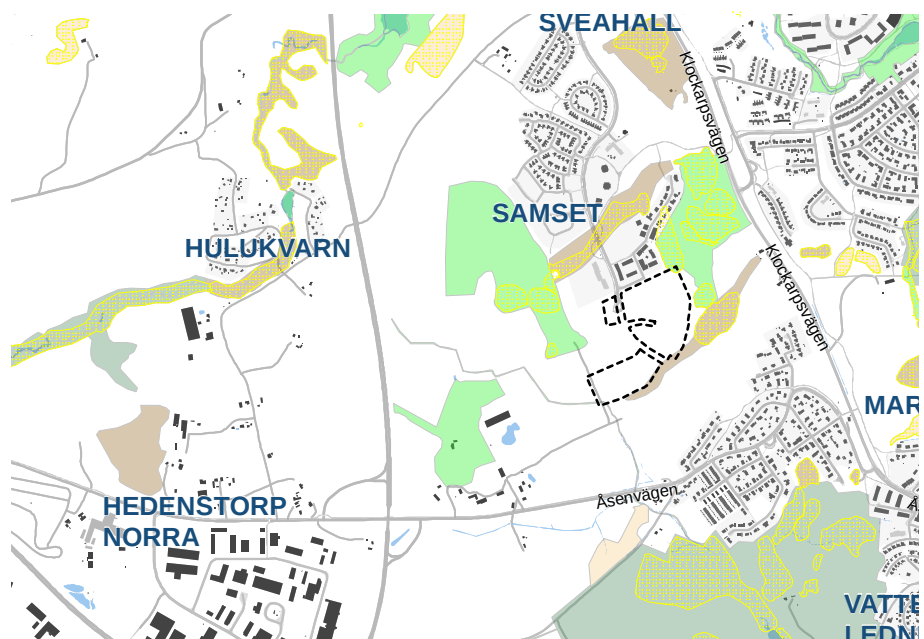
En lövklädd bäcksänka med naturvärde klass 3 löper genom området i västöstlig riktning. Ingrepp i denna bör undvikas för att naturvärdena ska bestå. Med förslagen exploatering bevaras bäcksänkan som park och natur men korsas av gator och gångvägar. Junebäcken med naturvärde klass 2 löper också genom området och bevaras som naturmark.

En fördjupad inventering av naturvärdena har utförts i samband med planarbetet och finns som bilaga till planhandlingarna. För mer information läs även i planbeskrivningen i delen Planens konsekvenser.

Illustration
naturvårdsprogram

Teckenförklaring

- Planområde Etapp 2
- Naturvärden klass 1
- Naturvärden klass 2
- Naturvärden klass 3
- Naturvärden klass 4
- Nyckelbiotoper



Arkeologi

Med anledning av de många kända fornlämningarna i närområdet utfördes en arkeologisk utredning oktober 2018. Botten av vad som tolkas vara en trolig härd, framkom i utredningsområdets sydöstra del. Anläggningen är nu undersökt och borttagen. I övrigt påträffades inga fornlämningar.

Kulturhistoria

Väster om planområdet ligger Åsens gård vars ägor nu delvis föreslås för exploatering. Gården ligger på en höjd invid den gamla västra infarten till Jönköping. Åsens gård omnämndes så tidigt som 1593 (1498 i ortnamnsarkivet i Uppsala) men huvudbyggnaden är uppförd 1784. Kring gården finns flera bruksbyggnader. Söder om Åsensvägen ligger Åsendammen i Vattenledningsparken, Jönköpings första vattenverk som invigdes 1864.

Karta från laga skifte 1913



Planprogram

Ett planprogram togs fram för Samset-Åsen och beslutades år 2002. Planprogrammet föreskriver bostäder inom området. Planprogrammet beskrev hur bebyggelse, vägdragningar, friytor m.m. skulle organiseras inom området skulle bestämmas i framtida detaljplaner. Dessa detaljplaner skulle dock ta hänsyn till bl.a natur- och kulturförutsättningar m.m. som skulle kunna påverka möjligheterna att exploatera området. Hur planförslaget har beaktat olika frågor går att läsa mer om i såväl beskrivning av planförslaget samt i konsekvensbeskrivningen.

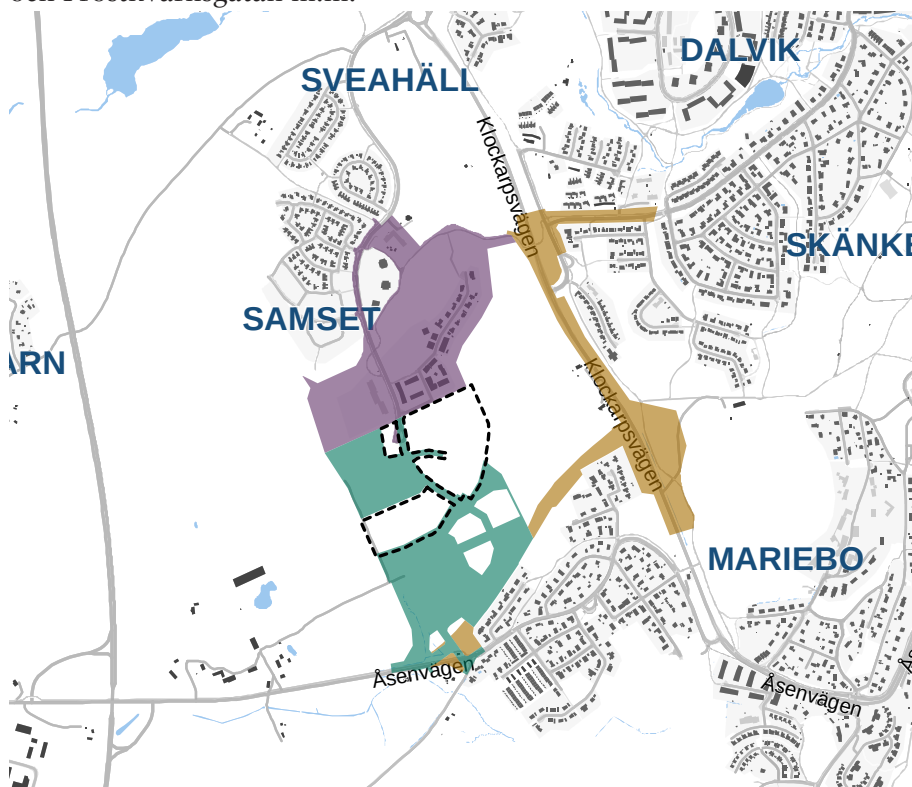
Detaljplaner

Området omfattas av två befintliga planer utöver etapp 1 som fått laga kraft; Detaljplan DP130523/A för del av Samset 1:1 m.fl., Samset etapp 2 (södra delen) och Stadsplan S790730/B för Åsensvägslänken (delen Prostkvärnsgatan - kv. Oxberget) samt anslutningar till Göteborgsvägen och Prostkvärnsgatan m.m.

Karta gällande detaljplaner

Teckenförklaring

- Planområde Etapp 2
- 0680K-P2021-2
Etapp 1
- 06-JÖS-1245
Åsensvägslänken
- 0680K-DP130523/A
Samset etapp 2



06-JÖS-1245

Inom berört område möjliggör detaljplanen allmän plats, gata och gatuplantering samt högspänningsledning. Planen möjliggjorde en koppling mellan Åsensvägen och Klockarpsvägen som inte är utbyggd. Kopplingen benämns ofta som Marieboleden/Åsensvägslänken och var tänkt att förläggas direkt norr om bostäderna på Nylundsgatan där etapp 1 nu möjliggör för flerbostadshus. I och med att detaljplanen för del av Åsen 1:2 m.fl. etapp 1 fått laga kraft är det inte längre möjligt att bygga ut Marieboleden/Åsensvägslänken enligt 06-JÖS-1245, delar av planen finns dock fortfarande kvar.

I samband med upprättandet av samrådshandlingen för området har en trafikanalys av Marieboleden/Åsensvägslänken genomförts av Ramböll. Analysen visade att det inte skulle leda till några stora förbättringar eller någon större avlastning för Åsensvägen om den skulle byggas idag. (Åsensvägen skulle avlastas med cirka 250 fordonsrörelser vid byggnation av Marieboleden).

Utifrån trafikanalysen drogs slutsatsen att nyttan av en sådan väg är så pass liten att det inte kan motivera byggnationen. Därför planlades delar av området som tidigare var avsett för Marieboleden för bostäder i etapp 1. I de fall förutsättningarna förändras och man ser behovet av

att skapa en koppling är det möjligt att planlägga en förlängning av Esplanaden som ansluter till Klockarpsvägen.

0680K-DP130523/A

Berörda delar är planlagda för allmän plats med användning lokalgata. Eftersom Samsetgatan kommer att förlängas finns inget behov av vändplats. Området kommer istället planläggas för gata och bostadsändamål. Lokalgatan i den sydöstra delen kommer att ändra användning till kvartersmark för bostadsändamål samt allmän plats för ändamålet gång- och cykelväg.

0680K-P2021-2 (Ettapp 1)

Första etappen baserad på samrådshandlingen för del av Åsen 1:2 m.fl. Innehåller Samsetgatans förlängning, esplanaden samt lokalgata till vård- och omsorgsboendet. Etappen möjliggör för byggnation av förskola, skola, idrottshallar, vård- och omsorgsboende samt bostäder. I ettapp 1 ingår också merparten av natur- och parkmarken samt flera tekniska anläggningar för områdets framtida behov.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Området finns med i det kommunala bostadsprogrammet. I den uppskattas bland annat antalet bostäder. I den senaste uppdateringen i remissversionen inför 2021-2026 uppskattas det byggas cirka 785 bostäder i området (exklusive lägenheter i vård- och omsorgsboendet).

Bebyggelse

Inom området

Området är obebyggt med undantag av en tryckstegringsstation.

I anslutning till området

Söder om området ligger Mariebo, ett område med övervägande del enbostadshus. I norr gränsar området till ett område blandat med flerbostadshus och enbostadshus samt en skola. Väster om ligger Åsens gård.

Mark och vegetation

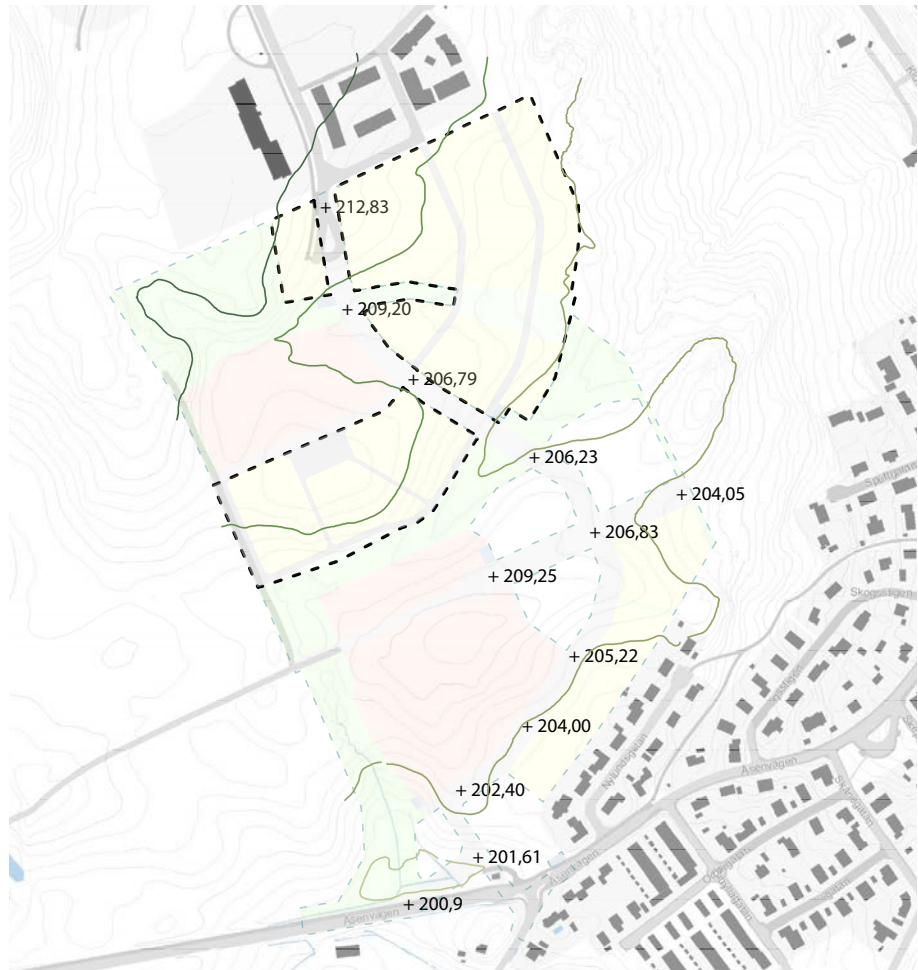
Topografi

Marken inom området är kuperad och ligger på ett höjdläge mellan +200 meter över havet och +217 meter över havet.

Illustration topografi inom området

Teckenförklaring

- - - Planområde Etapp 1
- - - Planområde Etapp 2
- 215 m.ö.h
- 210 m.ö.h
- 205 m.ö.h
- 200 m.ö.h
- + Förprojekterad gatuhöjd



Geotekniska förhållanden

Sigma Civil AB har på uppdrag av Jönköpings kommun utfört en översiktlig geoteknisk undersökning. Den generella jordlagerprofilen inom området utgörs av 0.5 meter mulljord ovan ett lager av sand och silt på berg. Sand- och siltagrets mäktighet är mellan 1 och 8 meter och uppvisar både lerig, siltig och grusig karaktär. I två undersökningspunkter har ett 0.8 meter mäktigt lager torrskorpelera påträffats. Jordarterna bedöms tillhöra tjälfarlighetsklass 2 och 4 samt materialtyp 3B och 5A och den naturliga vattenkvoten varierar mellan 13% och 24 %.

För byggnader om maximalt 5 våningar i byggnadshöjd föreslås grundläggning utföras med platta på mark alternativt med plintar vid större laster. Ledningar rekommenderas att grundläggas på frostfritt djup, alternativt frostskyddsisoleras, eftersom området innehåller tjälfarliga jordar.

Vid grundläggning av gator ska all organisk jord bortschaktas och dimensioneringske utifrån aktuella materialtyper och tjälfarlighetsklasser. En kompletterande undersökning angående jordbeskaffenhet rekommenderas. Bergschakt kan bli aktuellt, då berg återfinns relativt ytligt på vissa ställen.

Eftersom befintliga jordlager innehåller silt ställs särskilda krav vid schaktning. Silt är flytbenäget i vattenmättat tillstånd och även känsligt för vibrationer, samt erosion. Stabiliteten mot ravinen har undersökts och bedömts som godkänd. Två grundvattenrör har installerats (2018-07-02) och avlästs (2018-07-04). Eftersom grundvattennivån bedömts stå mycket lågt vid undersökningstillfället rekommenderas att kompletterande undersökning utförs för att få en bättre bild över grundvattennivåernas variationer över året.

Markföroreningar

Det finns ingen kännedom om potentiellt förorenande verksamheter inom området och därmed har ingen miljöteknisk markundersökning krävts.

Radon

Enligt SGU:s strålningskarta utgörs området av normalriskmark avseende markradon. Inga platsspecifika mätningar har utförts. Kommande byggnader rekommenderas därför grundläggas radonskyddat. Det kan göras genom att lägga slangar under grundplattan. Skulle radonproblematik uppkomma man en fläkt kopplas till dessa slangar för att ventilerar bort radonhaltig luft. Tätning av rör genomföringar i bottenplattan rekommenderas.

Trafik

Gång och cykel

Området ligger 3 km från Jönköpings station vilket är inom cykelavstånd, men höjdskillnader på 120 meter innebär en begränsning.

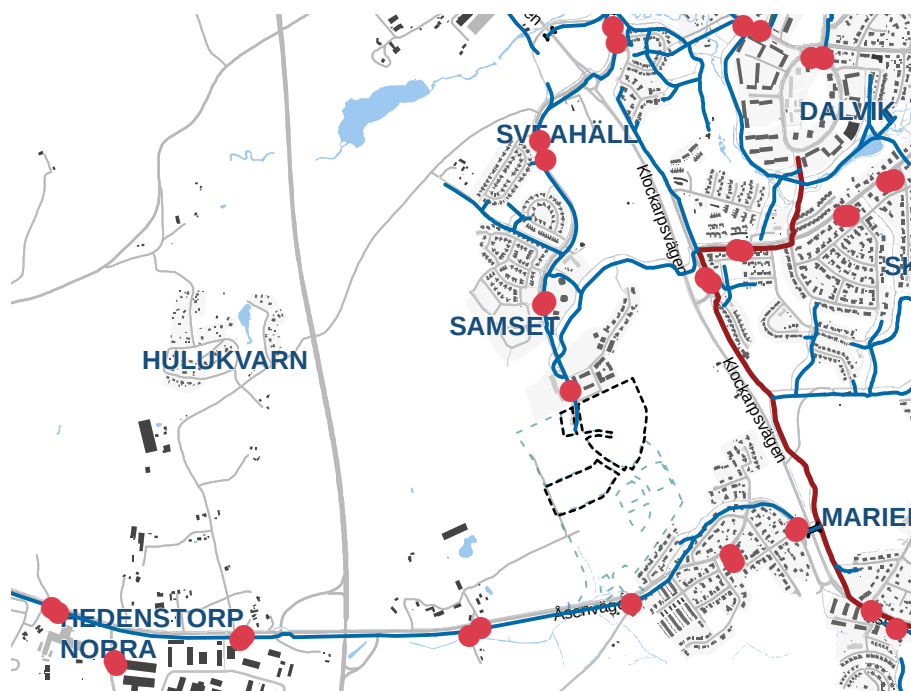
Det går ett huvudcykelstråk mellan Jönköpings centrum och Dalvik, längs med östra sidan av Klockarpsvägen. Klockarpsvägen är en barriär och det finns två broar med cirka 1 km avstånd för överfart västerut mot Samset och området.

Längs med Åsensvägen finns en cykelväg mot Axamosjön samt mot Hedenstorp industriområde och längs med västra sidan av Samsetgatan finns en gång- och cykelväg som leder vidare mot Hisingsängen och Dalvik.

Illustration cykelstråk och busshållplatser

Teckenförklaring

- Planområde etapp 1
- Planområde etapp 2
- Huvudcykelstråk
- Cykelstråk
- Busshållplats



Kollektivtrafik

Stadsbuss 11 stannar idag vid en vändhållplats i slutet av Samsetgatan. Stadsbuss 27 har med tät turtrafik ändhållplats i Mariebo. Vissa avgångar går vidare mot Axamo flygplats och då finns ett hållplatsläge längs med Åsensvägen, i södra delen av området. Där stannar även regionbuss 132 mot Gislaved och regionbuss 250 mot Ulricehamn.

Bil

Både Åsensvägen och Klockarpsvägen som går söder respektive öster om planområdet leder in till Jönköpings centrum från väg 195 och 40. Samsetgatan avslutas med en vändplats i norra delen av området

Service

Offentlig service

Närmsta kommunala förskola ligger 500 meter norr om området och det är 1.5 kilometer cykelvägen till Dalviksskolan årskurs F-6. Vittraskolan, en förskola och skola F-9, som drivs i privat regi, gränsar området i norr. Inom området i etapp 1 planeras för förskola, skola, idrottshallar och vård- och omsorgboende.

Kommersiell service

Närmast livsmedelsaffär finns i Dalviks centrum ca 1.7 kilometer cykelväg från området. Inom såväl etapp 1 som etapp 2 möjliggörs för centrumverksamhet i bottenvåning utmed merparten av Samsetgatan.

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:

2017

oktober

STBN - planuppdrag

2018

februari

Planarbete startade

2019

maj

STBN - beslut om plansamråd

juni - augusti

Samråd

2022

mars

STBN - beslut om granskning

mars-april

Granskning

augusti

STBN - beslut om antagande

september

Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

Området ska bebyggas med bostäder samt centrumverksamhet och ägs helt av Jönköpings kommun.

För att få exploatörer som kan genomföra tänkt byggnation av bostäder inom området behöver kommunen lämna flera markanvisningar som sedan följs upp med marköverlåtelseavtal. Markanvisningar kommer att tilldelas enligt kommunens riktlinjer för markanvisning.

Ekonomiska frågor

För att genomföra planförslaget har kommunen kostnader för att ta fram detaljplanen, administration för planens genomförande, utredningar, fastighetsbildningsåtgärder och byggnation av allmänna anläggningar. Det som kommer att byggas ut är nya va- och gatanläggningar, torgytor samt nya natur- och parkområden. Efter ett genomförande kommer kommunen få ökade kostnader för drift och skötsel av de ytor som i planen läggs ut som allmän platsmark. Intäkter fås från kommande tomtförsäljningar respektive anläggningsavgifter för vatten och avlopp. I de marköverlåtelseavtal som följer på markanvisningsavtalen regleras priset för marken utifrån marknadsmässiga värderingar.

En kalkyl för hela utbyggnadsområdet Åsen samt för etapp 2 har upprättats och ser ut enligt följande:

Kostnader	Hela planområdet	Etapp 2
Mark (bokfört värde)	800 tkr	200 tkr
Markarbeten	4 000 tkr	1 000 tkr
Adm. o plankostnad	800 tkr	200 tkr
Gata	41 100 tkr	8 900 tkr
Parker/natur/gatuträd	7 300 tkr	450 tkr
Torg	3 100 tkr	1 000 tkr
Fastighetsbildning	250 tkr	150 tkr
Summa kostnader	57 350 tkr	11 900 tkr

Intäkter (tomtförsäljning)	Hela planområdet	Etapp 2
Grupphus	34 000 tkr	34 000 tkr
Singeltomter	25 200 tkr	25 200 tkr
Flerbostadshus	173 400 tkr	69 500 tkr
Skola/förskola	28 800 tkr	0 tkr
Vårdboende	32 900 tkr	0 tkr
Summa kostnader	294 300 tkr	128 700 tkr

Summering	Hela planområdet	Etapp 2
Kostnader	57 350 tkr	11 900 tkr
Intäkter	294 300 tkr	128 700 tkr
Netto	236 950 tkr	116 800 tkr

Slutsatsen är att området kommer att gå med överskott eftersom den till stor del innefattar kvartersmark som kommunen antingen avser att sälja till byggaktörer eller genom intern försäljning.

Finansiering

Blivande exploatörer och tomträttshavare ansvarar för finansiering av husbyggnationer med tillhörande anläggningar på kvartersmark. Kommunens delar av exploateringen finansieras via exploateringsbudgeten för området (objekt 4266).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen innehåller mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och kvartersmark. Fastigheterna som planläggs för de olika markanvändningarna är Mariebo 1:2, Samset 3:1 och Åsen 1:2. Berörda fastigheter ägs av Jönköpings kommun.

När detaljplanen fått laga kraft kommer markområden för kvartersmark vara möjliga att avstycka till egna fastigheter. Kvartersmark för teknisk anläggning kan antingen bilda en egen fastighet eller upplåtas med ledningsrätt.

Rättigheter

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

Inom områden betecknat med u innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Detta innebär dock inte någon formell rättighet för att ha ledningarna inom området, utan för att uppnå detta måste ledningsrätt bildas eller avtalsservitut skrivas.

Inom området finns flera rättigheter som helt eller delvis kommer att påverkas av planens genomförande, se tabell nedan.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser per fastighet och rättighet framgår av tabellen nedan.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Mariebo 1:2	Mark för bostad kan tillsammans med mark från Samset 3:1 och Åsen 1:2 bilda nya fastigheter. Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska överföras till närliggande fastighet med sådant ändamål.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Samset 3:1	Mark för bostad kan tillsammans med mark från Åsen 1:2 och Mariebo 1:2 bilda nya fastigheter. Mark för bostad och centrum kan tillsammans med mark från Åsen 1:2 bilda nya fastigheter. Detaljplanen möjliggör att anlägga underjordiska ledningar inom markreservatet u (u-område). Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska överföras till närliggande fastighet med sådant ändamål.
Åsen 1:2	Mark för bostad kan tillsammans med mark från Mariebo 1:2 och Samset 3:1 bilda nya fastigheter för bostad. Mark för bostad kan avstyckas för att bilda nya fastigheter. Mark för bostad och centrum kan avstyckas för att bilda nya fastigheter. Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska överföras till närliggande fastighet med sådant ändamål. Mark för tekniska anläggningar kan avstyckas till ny fastighet. Detaljplanen möjliggör att anlägga underjordiska ledningar inom markreservatet u (u-område).
06-BAD-1485	Mariebo 1:2 och Åsen 1:2 belastas av ledningsrätt till förmån för Vattenfall Eldistribution AB. Ansökan avseende omprövning av ledningsrätten har inkommit till lantmäterimyndigheten.
1876-23	Åsen 1:2 belastas av avtalsservitut för vattenledning. Rättigheten kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
77/2609	Åsen 1:2 belastas av officialnyttjanderätt, bildad genom expropriation, för kraftledning till förmån för Vattenfall Eldistribution AB. Rättigheten kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
84/1823	Åsen 1:2 belastas av avtalsservitut för kraftledning till förmån för Horstorp 1:64, Vattenfall Eldistribution AB. Rättigheten kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
48/673	Samset 3:1 belastas av officialnyttjanderätt för tele. Rättigheten kan påverkas i genomförandet av detaljplanen

Medverkande tjänstepersoner

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

Stadsbyggnadskontoret

Bengt Mattias Carlsson, stadsarkitekt

Cecilia Idemark, planarkitekt

Frida Eskehed, lantmätare

Kristina Hederskog, bygglovskoordinator

Christian Israelsson Ahlstrand, bygglovsingenjör

Mats Ruderfors, trafikingenjör

Tekniska kontoret

Christine Forsander, mark - och exploateringsingenjör

Linn Svahn, landskapsarkitekt

Fredrik Thuning, landskapsarkitekt

Lars Wörn, projekteringsingenjör

Anders Larsson, VA-ingenjör

Annica Magnusson, dagvattensamordnare

Fredrik Sandberg Svärd, miljöingenjör

Liselott Johansson
Planchef

Puck Larsson
Planarkitekt