

Planbeskrivning

► **Detaljplan: Vårdaren 8**

Stadsdel: Rosenlund

Antagandehandling
Upprättad: 2025-01-29

Laga kraft: -

Diarienummer: Stbn/2018:117
Utökat förfarande (PBL 2010:900)



Medverkande tjänstepersoner

Planavdelningen har fått i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden genom beslutat planbesked 2018-09-11 att ta fram en detaljplan. Följande tjänstepersoner har medverkat i framtagandet av detaljplanen:

Stadsbyggnadskontoret

Joakim Kjell	Planarkitekt
Mats Ruderfors	Trafikingenjör
Emelie Westin	Lantmätare
Matilda Åberg	Bygglovsingenjör
Bengt Mattias Karlsson	Stadsarkitekt

Tekniska kontoret

Madeleine Strömberg	Mark- och exploateringsingenjör
Anders Larsson	Projektingenjör VA
Hamid Reza Jaffari	Gatuprojektör
Fredrik Sandberg Svärd	Miljöingenjör
Annica Magnusson	Dagvattensamordnare
Emma Medvegy	Landskapsarkitekt

Joakim Kjell	Jenny Larsson
Planarkitekt	Tillförordnad Planchef

Bilagor:

Dagvattenutredning
Riksbyggen Ekonomisk Förening
Sweco

Geoteknisk utredning
Riksbyggen Ekonomisk Förening
Sweco

Markmiljöteknisk utredning
Riksbyggen Ekonomisk Förening
Sweco

Luftutredning
Riksbyggen Ekonomisk Förening
WSP

Riskbedömning
Riksbyggen Ekonomisk Förening
WSP

Trafikbullerutredning
Riksbyggen Ekonomisk Förening
Soundcon

Skuggstudie
Riksbyggen Ekonomisk Förening
Enter Arkitektur

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av miljöpåverkan
Samrådsredogörelse

Innehållsförteckning

Inledning

Detaljplanens syfte	6
Ärendeinformation	6

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare	7
Kommunala planeringsunderlag	8
Hälsa och säkerhet	11
Mark och vegetation	12
Bebyggelse	12
Infrastruktur	13
Offentlig och kommersiell service	15
Kulturmiljö	15
Platsanalys	15

Planförslag

Kvartersmark	18
Allmän platsmark	20

Utredningar och dispenser

Luftutredning	24
Dagvatten	24
Markföroreningar	26
Trafikbuller	27
Sol- och skuggstudie	28
Geotekniska förhållanden	28
Riskbedömning	29

Plankarta och bestämmelser

Användningsbestämmelser	31
Egenskapsbestämmelser	31

Genomförande

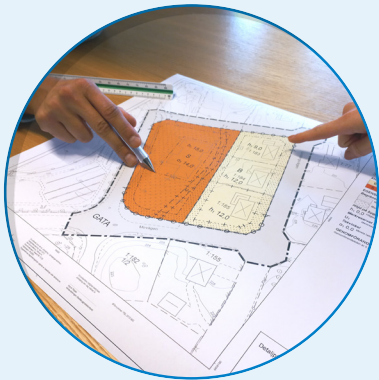
Mark- och utrymmesförvärv	35
Fastighetsrättsliga frågor	35
Tekniska frågor	35
Ekonomiska frågor	36
Organisatoriska frågor	37

Konsekvenser

Mark och vegetation	38
Infrastruktur	38
Social hållbarhet	39
Omgivningspåverkan	40
Fastigheter och rättigheter	42

Planguiden

Vad är en detaljplan?



En detaljplan bestämmer vilken användning av mark- och vatten områden som är tillåten. Detaljplaneprocessen syftar till att pröva om föreslagen användning inom ett planområde är lämplig utifrån ett antal olika lagstiftningar och kommunala styrdokument. Detaljplanens bestämmelser utgör grund vid prövning i kommande bygglovsskede.

En detaljplan utgörs av ett antal dokument. Plankartan reglerar olika markanvändningar inom ett planområde och är det juridiskt bindande dokumentet. Planbeskrivningen kompletterar plankartan och beskriver planens syfte och innehåll med ett antal olika bilagor som stöd för beslut (samtliga bilagor anges på s. 2).



Hur går detaljplaneprocessen till?

Detaljplaneprocessen är en snårig och lagstyrd process som regleras i plan- och bygglagens femte kapitel. Tidsåtgången för genomförandet av en detaljplan är beroende av planens komplexitet och är indelat i ett antal olika planskeden. Under samrådsskedet ges sakägare (ex. närboende) och övriga kommuninvånare tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget och även medverka på ett samrådsmöte. Om du önskar att veta mer om en specifik detaljplan eller vill veta mer om hur detaljplaneprocessen går till och vad de olika skedena innebär för dig som enskild besök vår hemsida www.jonkoping.se.

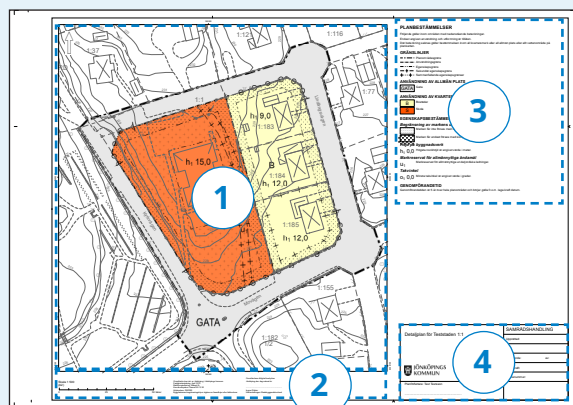


Hur läser man en plankarta?

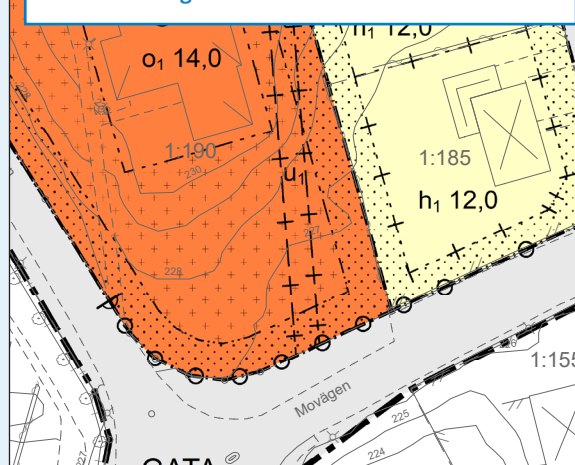
En plankarta består av fyra delar; kartram, kartinformation, teckenförklaring och ärendeinformation.

1. Kartram

Inrymmer tre lager; grundkarta, plangränser och ev. illustrationslinjer. Grundkartan innehåller information om platsens förutsättningar till exempel; vägar, bebyggelse, vegetation, höjdkurvor men även befintliga fastighetsförhållanden. Inom kartramen redovisas även ett antal olika plangränser och planbestämmelser. Grundkartan inklusive teckenförklaring finns som bilaga till detaljplanen.



I detta fiktiva scenario av en ej gällande detaljplan ändras markanvändning av en befintlig fastighet från kontor till skola (S) som i kartan anges som röd yta med bostäder (B) i gult och allmän platsmark GATA i grått.



2. Kartinformation

Uppgifter om grundkartans aktualitet, skalstock, skala och annan motsvarande information som underlättar läsning av plankartan.

3. Teckenförklaring

En lista med de planbestämmelser detaljplanen omfattas av. Bestämmelserna inom kartramen kan utgöras av bokstäver, siffror, symboler, färglagda eller mönstrade ytor.

4. Ärendeinformation

Innehåller uppgifter som diarienummer, planskede, datum för framtagande av handling samt beslutande nämnd och datum för nämndsammanträde.

Planområdesgräns

Detaljplanens områdesavgränsning inom kartramen. Planområdesgräns är även synonymt med planområdet i planhandlingarna.



Överordnar

Användningsgräns

Anger områdesavgränsning för olika användningar inom planområdet. Inom ett användningsområde kan flera användningar kombineras.



Överordnar

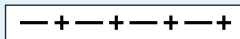
Egenskapsgräns

Anger områdesavgränsning för en eller flera egenskapsbestämmelser. En egenskapsgräns inryms inom ett användningsområde.



Sekundär egenskapsgräns

Kan korsa den vanliga egenskapsgränsen utan inverkan på de bestämmelser som egenskapsgränsen avgränsar. Kan behövas när ett egenskapsområde skär igenom ett annat för att undvika upprepning av bestämmelser.



I de fall flera gränstyper sammanfaller är det endast den högsta i hierarkin som ritas ut på kartan. Egenskapsgränser och sekundära egenskapsgränser ritas dock ovanpå varandra om de sammanfaller. Se figur till höger.



Inledning

Detaljplanens syfte

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse på Vårdaren 8. Planens syfte är också att utöka den allmän platsen i närområdet genom en förlängning av Karbingatan och skapandet av parkytor.

Ärendeinformation

Jönköpings kommun
Vårdaren 8
Stbn/2018:117
Stbn 2018-09-11 §494 (planbesked)

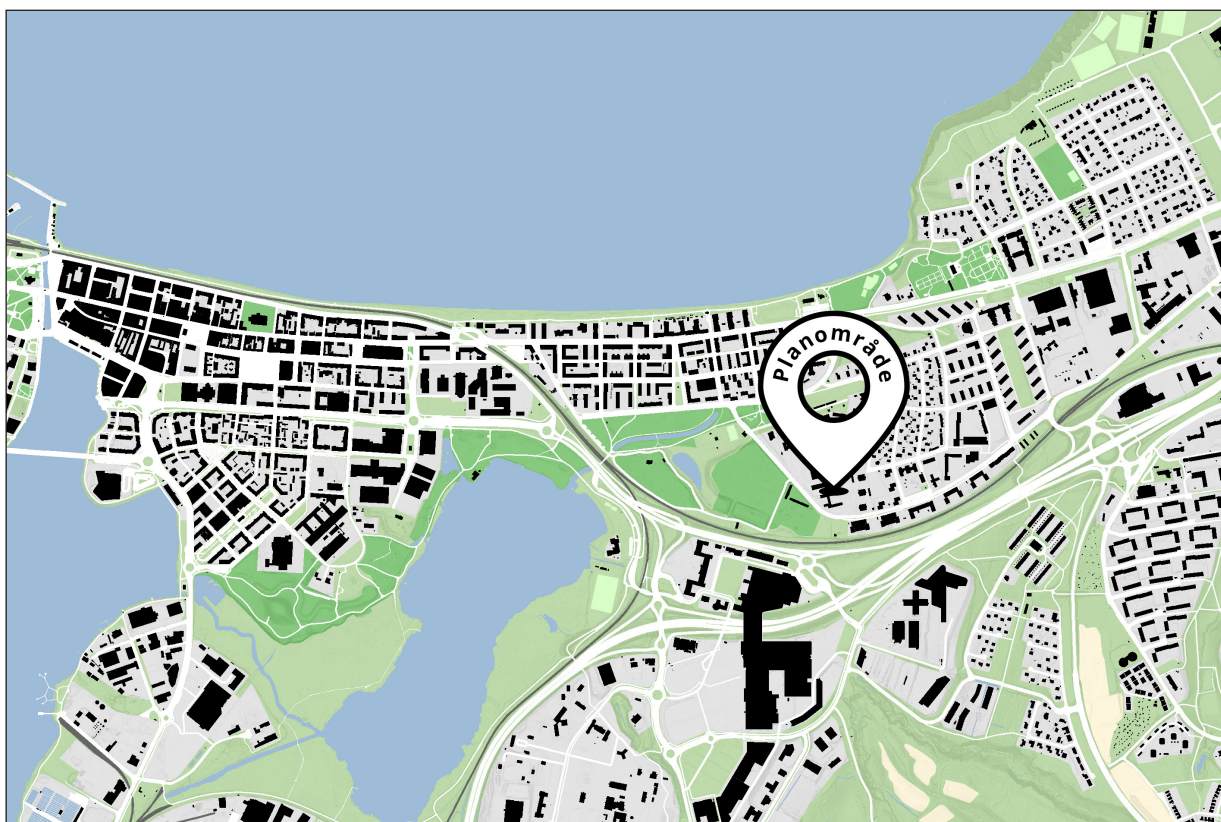
I denna detaljplan används utökat förfarande, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare

Planområdet ligger i stadsdelen Rosenlund, precis söder om Rosenlunds vårdcentral och öster om Östra Kyrkogården.

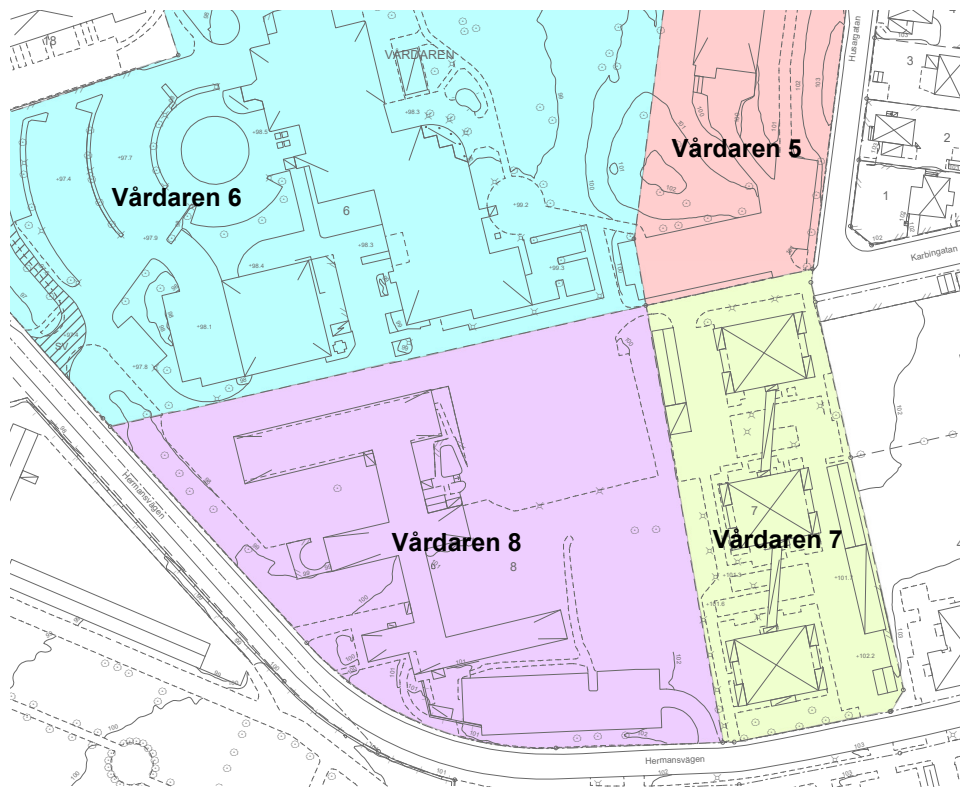
Planområdet är cirka 14 000 kvadratmeter stort. Berörda fastigheter inom planområdet är Vårdaren 8, som ägs av Bostadsbyggen/Riksbyggen, Vårdaren 7, som ägs av Bonum Bostadsrättsförening Kruthusen (del av Riksbyggens koncept) och Vårdaren 6 som ägs av Region Jönköpings län.



Figur 1
Kartan visar
planområdets läge i
Jönköping.

Fastigheter

I planbeskrivningen hänvisas till olika fastigheter som gränsar till planområdet. Det redovisas i kartan nedan.



Figur 2

Kartan visar
närliggande
fastigheter.

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för centrala tätorten

Översiktsplanen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras men är inte bindande.

Markanvändningarna inom planområdet enligt översiktsplanen är ändrad mångfunktionell bebyggelse samt ändrad användning i form av lokalgata. Det innebär utvecklingsområde för tätare och blandad stadsbebyggelse med vård, bostäder, arbetsplatser, handel, service och skolor. Området ska ha en relativt hög andel arbetsplatser. Området ska öppnas upp med allmänna gator för att öka tillgängligheten i området och mot en ny järnvägsstation vid A6-området. Publika verksamheter ska placeras utmed Hermansvägen.

Planens syfte stämmer överens med gällande översiktsplan till stor del. I detaljplanen föreslås en ändrad användning med bostäder som även möjliggör för centrumverksamhet om det i framtiden skulle bli aktuellt, vilket även innefattar bland annat kontor. Karbingatan kommer i planförslaget att förlängas till Hermansvägen och följa den väst-östliga kopplingen som illustreras i översiktsplanen. Den syd-nordliga kopplingen i gränsen mellan

fastigheterna Vårdaren 8 och 7 är i detaljplanen inte ämnad för lokalgata, utan som ett parkstråk. I planarbetet har de gröna kvalitéer som det bidrar till värderats högre än att anlägga en lokalgata för biltrafik. Idén med parkstråket är även att skapa en grön länk som ansluter till den befintliga parken på fastigheterna norr om planområdet.



Figur 3

Kartan visar ett utsnitt ur översiktsplanen.



Gällande detaljplaner

Förslag till ändring av stadsplanen för delar av östra stadsdelen Österängs- och Rosenlundsområdena i Jönköping (figur 4)

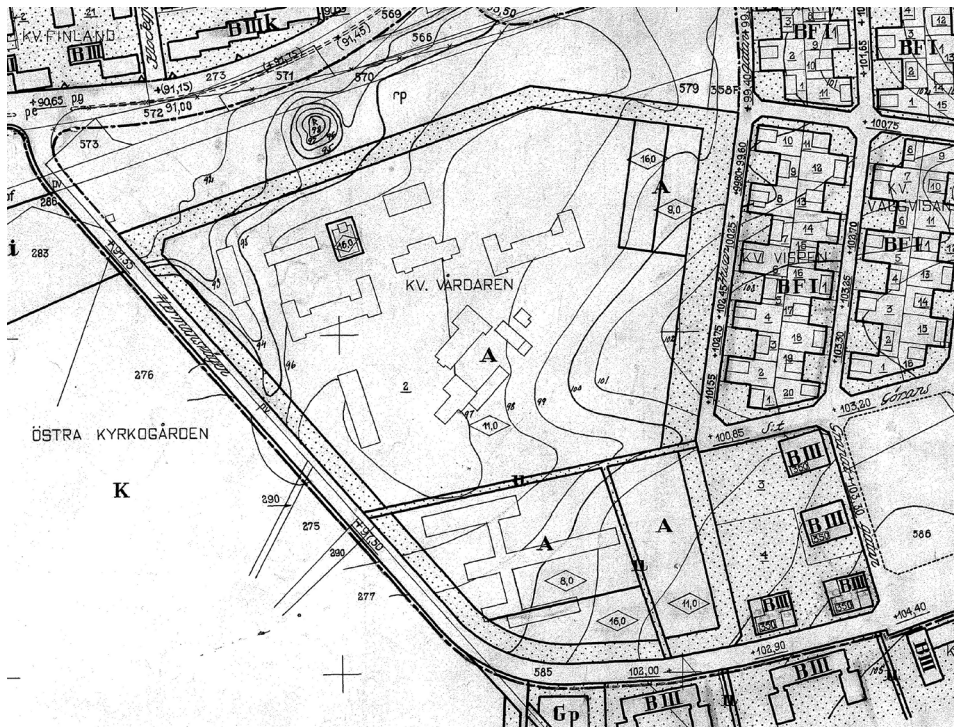
Majoriteten av området inom planförslaget berör den gällande stadsplanen för delar av östra stadsdelen i Jönköping, som i det här fallet är i stort innebär Regionens fastigheter som bland annat innefattar Rosenlunds vårdcentral. Fastigheten är betecknad med A – område för allmänt ändamål. Område för allmänt ändamål utgör i stadsplan beteckningen för kvartersmark som är avsedd att användas för allmänna byggnader. En allmän byggnad menas att tjäna ett sådant ändamål som det tillkommer stat eller kommun eller allmänt att tillgodose. Bestämmelse för allmänt ändamål anses inrymma rätt till byggnaders uppförande eller inredande för bostäder och lokaler i övrigt avsedda för dem som är knutna till anläggningens verksamhet.

Framtaget planförslag med bostäder kräver att en ny detaljplan tas fram.

Detaljplan för kv. Vårdaren 7 (figur 5)

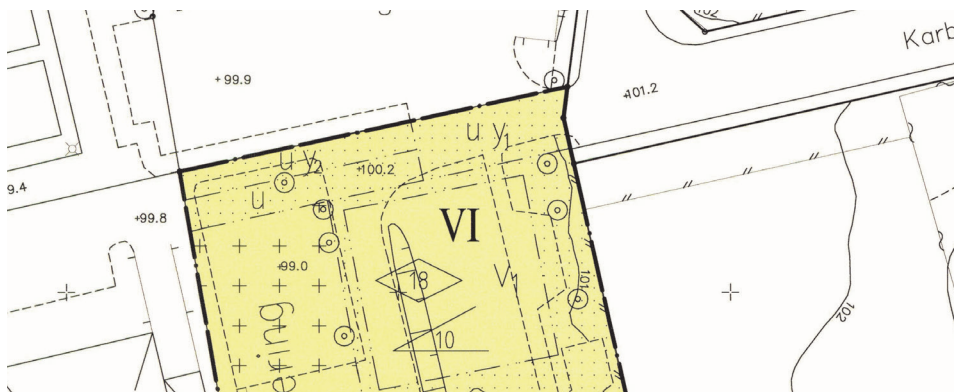
Planförslaget och den allmänna gata som planeras för, som en förlängning av Karbingatan, berör detaljplanen för Vårdaren 7. Planområdet anger att området ska användas för bostäder. Inom den delen av planen som berör framtaget planförslag ligger inom prickad mark, vilket innebär att marken inte får bebyggas. Marken är även avsedd att vara tillgänglig för allmänna ledningar och dessutom ska marken vara tillgänglig för in- och utfart samt för

gång- och cykelväg till angränsande fastigheter. Dagens markanvändning enligt gällande detaljplan stämmer med vad som uppnås med markanvändningen GATA.



Figur 4

Kartan visar gällande detaljplan för området.



Figur 5

Kartan visar ett utsnitt av detaljplanen som berör markanvändningen GATA.

Arkitekturstrategi

Arkitekturstrategin ska höja den arkitektoniska kvalitén i kommunen och vara ett kunskapsunderlag och dialogverktyg i bygg- och fastighetsutvecklingsprocesser. Med arkitekturstrategin ställer kommunen krav på att alla projekt som påverkar vår fysiska miljö ska kunna svara på tre frågor:

- Vad är den arkitektoniska idén/stadsbyggnadsidén?
- Hur samspelar projektet med sin omgivning?
- Hur bidrar projektet till sin omgivning?

Under rubriken *Platsanalys* beskrivs platsens koppling till de kvaliteter som eftersträvas i Arkitekturstrategin.

Grönstrukturplan

Planområdet har bra yttre förutsättningar vad gäller tillgängligheten till grönområden.

Liljeholmsparken, nordväst om planområdet, är en stor tillgång och en välbesökt park med tydlig parkkaraktär och öppet vatten. Den ingår de grönområden som binder samman Rocksjön och Vättern. I områdets östra del finns bangolfbanor och bandyrink samt i väster en lekplats. Odlingsföreningen Liljan har sin odlingsverksamhet mitt i parken. I östvästlig riktning löper Liljeholmskanalen där gräsänder och andra fåglar trivs. Några mindre vass- och kaveldunsbestånd finns men sikten över vattnet är mestadels god. Över kanalen finns gångbroar som gör det enkelt att byta sida. I parkens norra del består trädbeståndet i huvudsak av björk, både nyplanterade och medelstora träd. Parken är anlagd på tidigare kärrmark. Kulturhistoriskt har Jönköping haft fler kanaler och Liljeholmskanalen är en av de som är kvar. Kanalen har betydelse för vattenkvaliteten i Rocksjön.

Lustigkullen, norr om planområdet och Rosenlunds vårdcentral, är ett område som utgörs av öppen gräsyta med en lindallé utmed Starrgatan.

I den östra delen finns hästkastanj och andra träd utspridda samt bänkar längs en tät skärm av buskar. Parken har fått dessa namn från en kulle, Lustigkulle, som ligger ungefär mitt i området och är en bronsåldersgrav och före detta galgbacke. På vintertid är denna speciellt populär som pulkabacke. Det finns även en lekplats väster om kullen.

Östra kyrkogården ligger väster om planområdet på andra sidan Hermansvägen. Kyrkogården härstammar från 1600-talet och har utvidgats på både 1920 och 1970-talet. Eftersom staden och järnvägen vuxit upp jämsides med kyrkogården så har den fått en mycket långsträckt och oregelbunden form. Kapellet är byggt på 1930-talet och snarlikt det gamla träkapellet som olyckligtvis förstördes i en brand. Bredvid kapellet återfinns en 400-årig gammal ek som vittnar om kyrkogårdens ålder.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Direkt norr om fastigheten finns det en förbränningsanläggning tillhörande Jönköpings Energi som i Länsstyrelsens databas har tilldelats riskklass 3 (Måttlig risk). En markmiljöundersökning har tagits fram under planarbetet och presenteras under avsnittet *Utredningar och dispenser*.

Trafikbuller

Planområdet ligger vid Hermansvägen och söder om området passerar järnvägen (Jönköpingsbanan) och E4 vilket innebär att planområdet är trafikbullerutsatt. En trafikbullerutredning har tagits fram under planarbetet och presenteras under avsnittet *Utredningar och dispenser*.

Farligt gods

Söder om planområdet löper Jönköpingsbanan och E4, vilka är transportleder för farligt gods. Kortaste avstånd mellan planerad bebyggelse och Jönköpingsbanan är cirka 80 meter. Kortaste avstånd mellan planerad bebyggelse och E4 är cirka 150 meter. En riskbedömning har tagits fram under planarbetet och presenteras under avsnittet *Utredningar och dispenser*.

Befintliga verksamheter

Strax norr om planområdet ligger ett fjärrvärmeverk som innehar tillstånd för hantering av brandfarlig vara. En riskbedömning och en luftutredning har tagits fram under planarbete och presenteras under avsnittet *Utredningar och dispenser*.

Mark och vegetation

Skyddsvärda träd

Cembratall

Inom planområdet finns en cembratall. Platsen där tallen står möjliggörs för bostadsbebyggelse. Trädet är önskvärt att bevaras då det är ett stort och formstarkt träd, ett ovanligt inslag i området. Då trädet inte kan stå kvar på den plats det växer idag så utreds förutsättningarna för att flytta trädet inom planområdet. En flytt innebär att trädet kan bidra med många ekosystemtjänster, däribland kulturella och reglerande tjänster. Tall är ett av de lättare träden att flytta och är även rimligt ur ett tids- och kostnadsperspektiv.

Pilar

På planområdet står även två stycken äldre pilar. Då båda träden har svampangrepp som orsakar röta bedöms träden inte möjliga att bevara. Dock skulle träden kunna tas tillvara i form av faunadepåer på annan plats.

Figur 6

Fotot visar cembratallen.



Bebyggelse

Inom planområdet

Befintliga byggnader inom fastigheten utgör tidigare kontorsverksamheter för Region Jönköping med tillhörande serverhall, men byggnaderna har i dagsläget ingen aktiv verksamhet.



Figur 7

Foto som visar befintlig byggnad i den södra delen av fastigheten.



Figur 8

Foto som visar befintlig bebyggelse på fastigheten med skorstenen i bakgrunden.

Infrastruktur

Gång och cykel

Inom planområdet finns i dagsläget begränsat med gångvägar. Fastigheten består till stora del av asfaltsytor med mestadels parkering.



Figur 9

Kartan visar avsmalningen på Hermansvägen i höjd med vårdcentralen.

Den huvudsakliga kopplingen för gång- och cykeltrafikanter till planområdet nås i dagsläget via den trafikseparerade gång- och cykelbanan längs Hermansvägen. Cykelbanan längs Hermansvägen är ett huvudcykelstråk och det finns goda förutsättningar för att färdas till och från planområdet. En passage över vägen finns vid infarten till Rosenlund vårdcentral, som är en målpunkt i området.

Planområdet är också åtkomligt via Karbingatan från öster för gång- och cykeltrafikanter i dagsläget.

Motortrafik

Det finns två infarter till planområdet i dagsläget som leder in till fastigheten, i nordväst och i sydöst. Den förstnämnda är via infarten till fastigheten Vårdaren 6 som i dagsläget delas med Rosenlunds Vårdcentral. Infarten används främst till att nå parkeringsplatserna på Vårdaren 8, men även parkeringsplatser och lastzon på Vårdaren 6. Den andra infart är för de befintliga parkeringsplatserna i den södra delen av planområdet.

Parkering

Inom planområdet finns det 165 befintliga parkeringsplatser utspridda över fastigheten.

Kollektivtrafik

Längs med Hermansvägen sträcker sig ett kollektivtrafikstråk med stomlinjebuss 2 med hållplats i höjd med planområdet.



Figur 10

Kartan visar busslinjer.

Transformatorstation

Det finns en befintlig transformatorstation som ägs av Jönköpings Energi på fastigheten Vårdaren 6. Det finns dock inte kapacitet för tillkommande bebyggelse att ansluta sig via den.

Plats för en ny transformatorstation planeras inom fastigheten Vårdaren 5 som ska försörja ny bebyggelse inom aktuell detaljplan med el.

Offentlig och kommersiell service

Rosenlund vårdcentral med dess verksamheter finns precis norr om planområdet.

Utöver den offentliga servicen är servicen bristfällig i närområdet. Genom att öka antalet bostäder i området ökar även underlaget för utveckling av fler servicefunktioner. Att skapa en koppling till A6-området skulle vara positivt även ur denna aspekt.

Kulturmiljö

Sydost om planområdet och längs med Hermansvägen finns två fastigheter omnämnda i Kulturhistorisk utredning, Jönköpings läns museum, Rapport nr 25: Växjö 16 samt Växjö 18. Växjö 16 består av fem hyresgrupper med tre sammanbyggda byggnadskroppar placerade kring en innergård med öppning mot söder. Husen är uppförda i tre våningar med slätputsad fasad i färgerna beige-, grön-, röd-, rost-, brun, mörkgrå- eller gulputs. Sadeltaken är täckta med rött tegel. Växjö 18 är ett rektangulärt hyreshus uppfört i tre våningar. Sydfasader har balkonger i finkorrugerad plåt, gula respektive blåa. Rött tegel täcker sadeltaket.



Figur 11

Foto på kulturhistorisk värdefull byggnad på fastigheten Växjö 16, sydöst om planområde.

Platsanalys

Planförslaget har utformats med hänsyn till översiktsplanen och dess stråk för att passa in i ett större sammanhang och möjliggöra fler och stärka befintliga kopplingar.

I söder finns ambitioner om att på längre sikt utreda möjligheten att skapa en tåghållplats vid A6 vilket skulle ha en positiv inverkan för planområdet och möjliggöra en koppling till och från A6-området, antingen via kyrkogården eller planområdet vidare norrut till vårdcentralen. I planförslaget kan man se att detta möjliggörs genom en platsbildning i söder med kopplingar (via kvartermark) upp till vårdcentralen och vidare mot Vätterstranden.

Med tillskapande av bostäder bidrar det till stora utvecklingsmöjligheter för regionens fastigheter och vårdcentralen.

Bebyggelsen på omgivande fastigheter har en olikartad karaktär med både punkthus och lamellhus med varierande höjder och i mittpunkten Rosenlunds vårdcentral, som är en typ av landmärke och målpunkt i området.

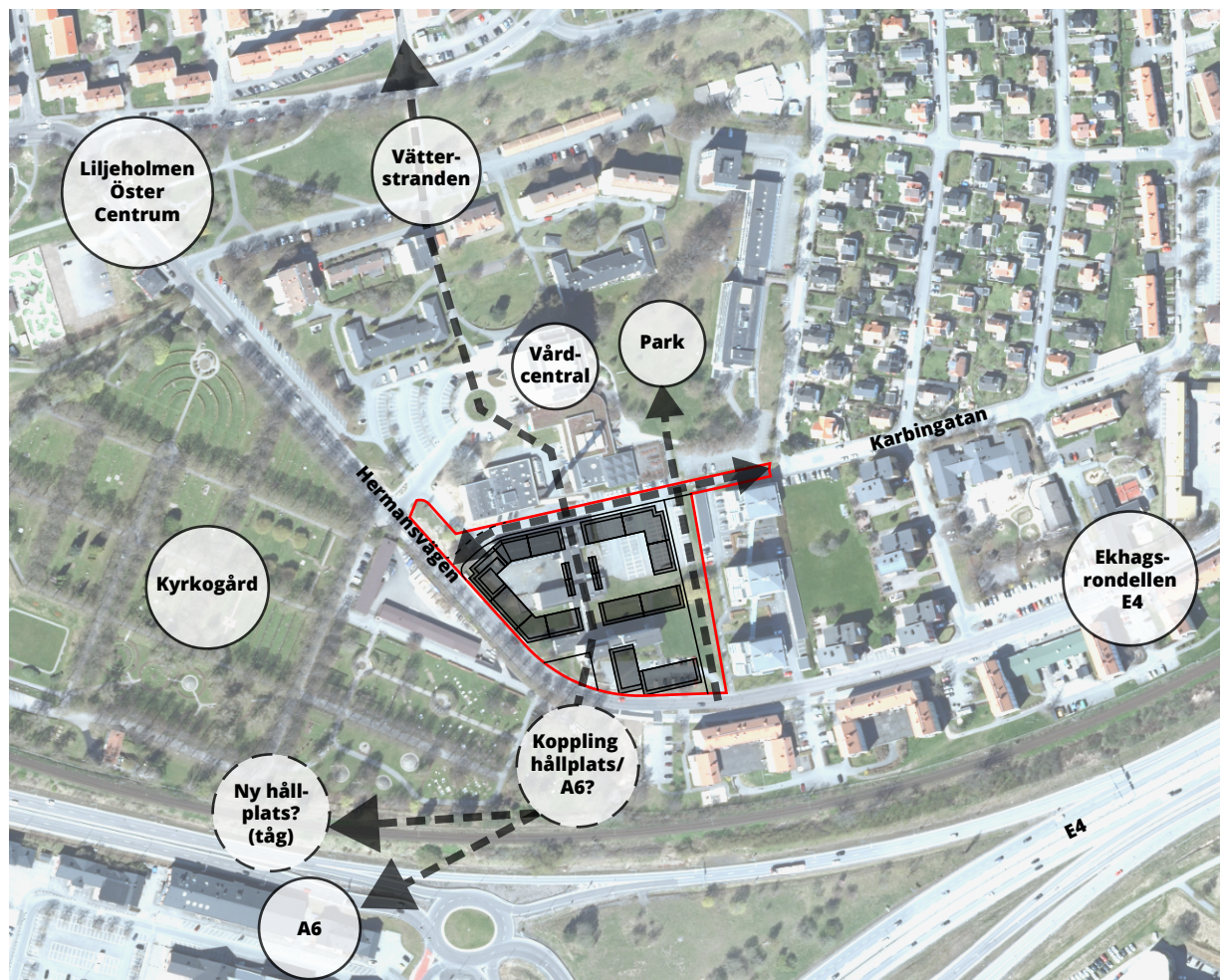
Figur 12

Kartan visar platsanalysen som gjorts inför planarbetet,



Planförslag

Planförslaget innebär en omvandling fastigheten som idag består av en serie sammankopplade byggnader och stora ytor med parkeringsplatser till bostadsbebyggelse i en kvartersstruktur.



Figur 13

Kartan visar hur planförslaget förhåller sig till platsanalysen.

Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén är att skapa en variation och uppdelning av fasader, markerade bottenvåningar och indragna takvåningar som markerar taklandskapet.

Bebyggelsen i framtaget förslag karakteriseras av en variation av höjder i en kvartersstruktur. Husens placering längs Hermansvägen, Karbingatan, parkstråk och interna gator bidrar till den stadsmässighet som eftersträvas i en kvartersstad.

Samspel

Bebyggelsen på omgivande fastigheter har en olikartad karaktär med både

punkthus och lamellhus med varierande höjder och i mittpunkten den solida byggnaden som inrymmer Rosenlunds vårdcentral. Dessa befintliga karaktärsdrag speglas i framtaget planförslag.

Bidrag

Området kommer att omvandlas från tomma kontorslokaler och stora parkeringsytor till ett bostadsområde med en variation i höjd, med tydlig fasadindelning och entréer som riktar sig ut mot allmänna platser och interngator för att uppnå en stadsmässighet. Tillskottet av bostäder i området ger ett ökat underlag för service som är viktigt med tanke på att det enligt översiktsplanen finns möjlighet till en ökad och utvecklad markanvändning på närliggande fastigheter norr om planområdet inom en 20 års-period.

Planområdet kopplar ihop saknade länkar idag vilket är gata genom förlängning av Karbingatan och parkytor för en syd-nordlig koppling till genom planområdet till parken norr om planområdet på regionens fastighet.

Kvartersmark

Bebyggelse

Planförslaget innehåller sammanlagt cirka 200 nya bostäder, både bostads- och hyresrätter.

Figur 14

Kartan visar en översikt av planförslaget.





Figur 15

Bilden visar en övergripande illustration av planförslaget.

Höjden på tillkommande bebyggelse varierar från 4 till 6 våningar ut mot gator och parker. Det kompletteras med ett varierat antal indragna takvåningar. Bebyggelsen är lägre mot befintliga bostäder mot öster och även lägre mot söder för att få in mer ljus på innergården. Den högre bebyggelsen är koncentrerad till den nordvästra delen av planområdet och markerar hörnet mellan Hermansvägen och Karbingatan.

Gestaltningen baseras på 3 principer och indelningar.

- Bottenvåningen ska markeras tydligt och har en aningen högre takhöjd för att kunna möjliggöra för lokaler med inslag av entréer till trapphus.
- Fasader med längder över 25 meter ska delas in så att byggnaden får en variation vad gäller fasaduttryck eller materialval.
- Indragna våningar ska markeras tydligt och skiljas från den yttre fasaden och ska skapa utformas som ett mer enat taklandskap.

Figur 16

Bilden visar fasaden i korsningen Hermansvägen och Karbingatan.



Allmän platsmark

Parkstråk

Ett parkstråk från söder till norr med varierande uttryck. Gångvägen i söder håller sig nära ny bostadsbebyggelse. Grupper av träd och buskträd med inslag av barrträd får ner skalan samt fungerar som en grön ridå mellan ny och gammal bebyggelse. Samma arter repeteras och återkommer utmed sträckan. En sittplats vid sidan av gångvägen där träd fungerar som tak, ger skugga och skydd i ryggen. Buskar ramar in sittytan.

Gångvägen slingrar sig vidare och delar sig för att ansluta till gångvägar från väster. Parkstråket är mer slutet i söder för att sedan öppna upp sig mer mot mitten av stråket. Här finns även sittplats i söderläge med buskar som skydd i ryggen.

I den norra delen av stråket bildar träd på bägge sidor om gångvägen ett grönskande tak. Parkstråket ansluter till grönområde i norr.

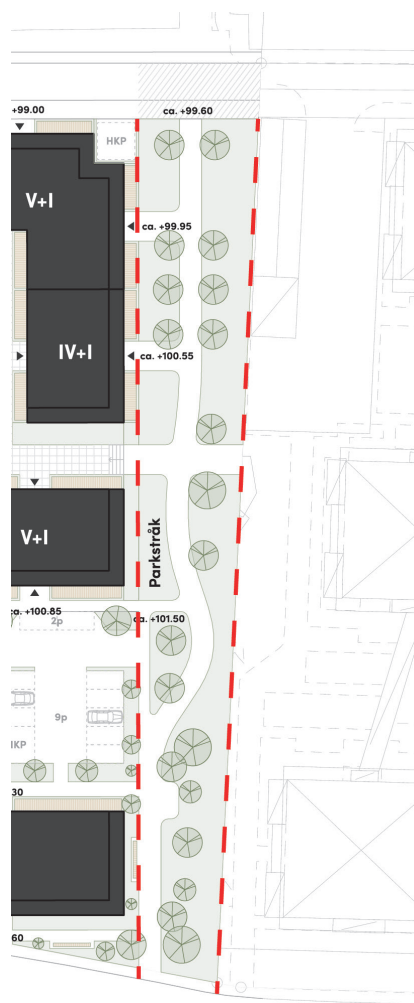


Figur 18

Bilden visar en illustration av parkstråket sett från norr.

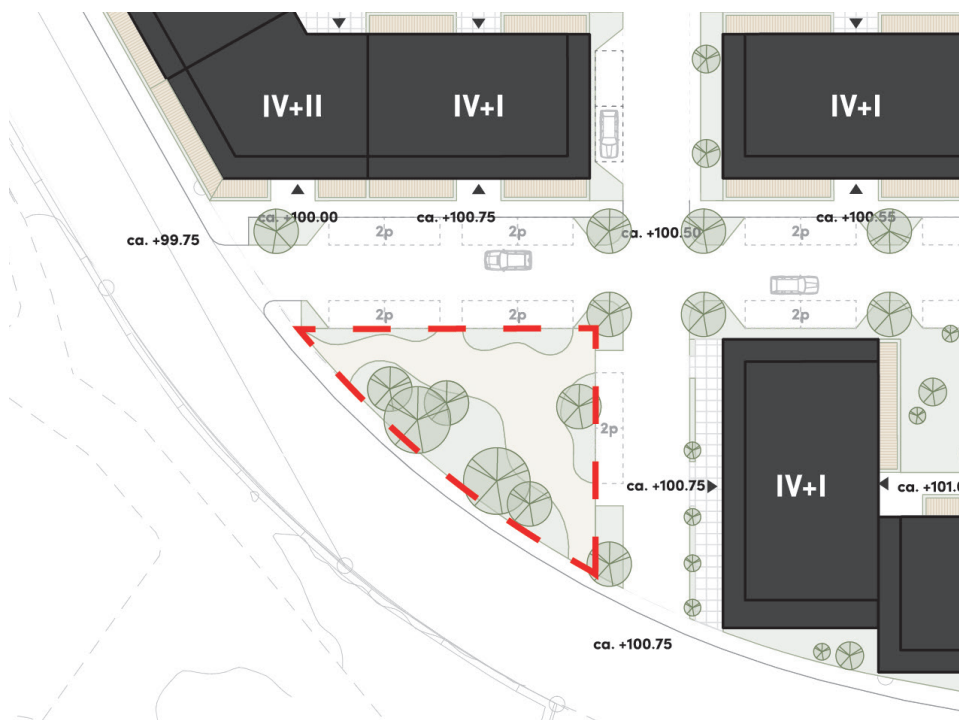
Fickpark

Liten park med gräsyta och buskträd som skärmar av mot Hermansvägen. Planteringar skapar rumslighet med sittplatser med slingrande, mjuka former. En park och mötesplats som kan bli en betydelsefull platsbildning i ett framtida stråk mellan A6-området och Rosenlund



Figur 17

Bilden visar parkstråkets utbredning.



Figur 19

Bilden markerar fickparkens läge.

Gata

Planförslaget möjliggör för en förlängning av Karbingatan som får en anslutning till Hermansvägen. Gatusektionen är 7,5 meter bred och innehåller körbana i båda riktningarna och trottoar längs den södra delen av gatan. Planen är att motorfordon och cyklister ska dela på körbanans utrymme och gående hänvisas till trottoaren.



Figur 20

Syftet med gatan är att skapa en kommunal standard på gatan samt för att koppla samman det kommunala vägnätet i enlighet med översiktsplanen för den centrala tätorten. Det är en målsättning att öppna upp gator där det anses vara rimligt och där ytor finns för att förbättra trafikflödet och undvika återvändsgator. Inom området för bl.a. vårdcentral, kontor och befintliga

Bilden visar Karbingatans förlängning.

bostäder finns det en potential till en ändrad och utvecklad markanvändning för att till exempel kunna skapa fler arbetsplatser, servicefunktioner och bostäder.

Trafiken som kommer färdas på denna gata är huvudsakligen trafik från tillkommande bebyggelse. Se rubrik om trafikflöde under planens konsekvenser på s. 38.



Figur 21

Detaljplanen bestämmer eller reglerar inte utformningen av gatan i detalj, men ambitionen med gatans karaktär och utformning österut mot befintliga bostäder är att den ska gestaltas med omsorg och innehålla hastighetsdämpande åtgärder som till exempel farthinder eller ändrad markbeläggning. Det görs mest effektivt där parkstråket möter Karbingatan.

Bilden visar sektionen och förhållanden mellan gata och befintliga hus.

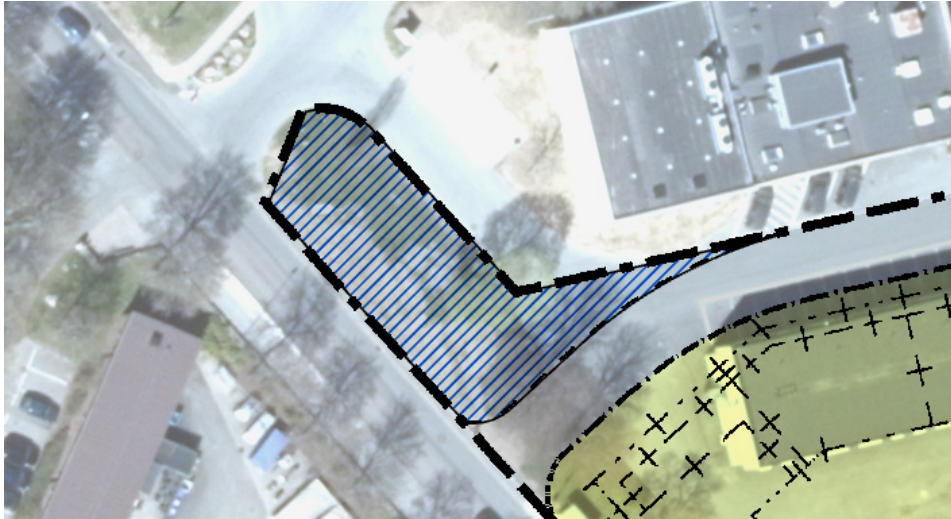


Figur 22

Fotot visar ett exempel på ändrad markbeläggning i korsningen vid Skolgatan och Trädgårdsgatan.

Yta för dagvatten

För att kommunen ska kunna omhänderta dagvatten från Karbingatan har planområdet utökats gentemot det tidigare samrådsförslaget i det nordvästra hörnet. Ytan är planlagd som en del av gatan.



Figur 23

Kartan visar ytan som avses för dagvattenhantering.

Utredningar och dispenser

Luftutredning

Luftutredningens syfte var att bedöma påverkan från den närliggande värmeverket (Hetvattencentralen Östra klinikerna) på bostäderna i detaljplanen. Skorstenen ligger precis norr om Vårdaren 8.

Hetvattencentralen används som spets- och reservlastpanna, det vill säga både till situationer med kapacitetsbrist och som reserv om andra anläggningar faller bort. De senaste åren har antalet driftstimmar varit lågt, färre än 50 timmar per år. Skulle en större produktionsanläggning falla bort kan driftstiden däremot öka markant. Jönköping energi planerar även att avveckla andra reservanläggningar vilket ytterligare kan öka antalet drifttimmar på anläggningen.

För att beräkna hetvattencentralens utsläpp av kvävedioxider har två driftscenarier beräknats. Ett normalscenario där cirka 100 timmars drift slumpvis fördelat över vinterhalvåret med drift av en panna åt gången och ett värsta fall-scenario där maximal användning av hetvattencentralen sker under perioden oktober-mars, det innebär samtliga pannor vid 100% last.

Slutsatsen av rapporten visar att haltbidraget av kvävedioxid från hetvattencentralen vid byggnadernas fasader är försumbart jämfört med bakgrundshalter och miljö kvalitetsnormer även vid ett värsta fall-scenario. De låga haltbidraget vid byggnadernas fasader beror sannolikt på byggnadshöjden. Högre byggnader hade "fångat in" rökgasplymen från skorstenen och rökgaserna hade transporterats ner längs fasaden på grund turbulenta vindförhållanden intill fasaderna.

Dagvatten

Förutsättningar

Dagvatten är regn-, smält- och dräneringsvatten som rinner via diken eller ledningar till vattendrag, sjöar eller reningsverk. En dagvattenutredning har tagits fram som en bilaga till detaljplanen.

Dagvatten från kvartersmark föreslås enligt dagvattenutredningen att ledas till anläggningar för lokalt omhändertagande. Exempel på anläggningar är nedsänkta växtbäddar, skelettjordar och makadammagasin som möjliggör att partiklar i dagvattnet avsätts eller fastläggs och att näringsämnen tas upp av vegetationen. Förslagna lösningar på kvartersmark medför också fördröjning av dagvatten så att befintligt dagvattensystem inte belastas hårdare då det blir mycket hårdgjorda ytor inom kvartersmark. Dagvatten där halterna av förorenade ämnen överskrider normalt dagvatten ska renas inom kvartersmark innan det leds till kommunens kommunala nät.

Mer utförlig redovisning av lösningar för dagvattenhanteringen på kvartersmark redovisas i framtiden dagvattenutredning, (Sweco 2022-05-

03). Framtagen dagvattenutredning visar vilka mängder vatten som behöver fördröjas var att inte avrinningen från området ska öka jämfört med dagens nivåer. Utredningen visar också vilka vattenvägar som finns för vattnet att ta vid extrema flöden. Vid extrema flöden kommer vattnet att ledas på ytan utan att påverka ny eller befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet negativt. Fastigheten kommer att koppla dagvattenhanteringen till kommunala ledningar via de förbindelsepunkter man blir anvisad.

För att kommunen ska kunna omhänderta dagvatten från Karbingatan har planområdet utökats gentemot det tidigare samrådsförslaget i det nordvästra hörnet. Ytan är planlagd som allmän platsmark - GATA. Inom denna yta kommer skyfallsvatten att fördröjas innan det går vidare till befintligt ledningsnät och/eller bräddar över till Hermansvägen och rinner vidare enligt figur nedan.



Figur 24

Kartan visar större flödesvägar vid skyfall (gula pilar) från planområdet.

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.

Miljö kvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande.

Recipient för planområdet är Rocksjön (SE640627-140342). Rocksjön har statusklasningen "God ekologisk status" men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus baserat på PBDE och kvicksilver. Detaljplanen anses inte påverka recipienten negativt med de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen.

Genomförande

Dagvattenutredningen som tagits fram till detaljplanen anger volymer dagvatten

som uppkommer vid normal nederbörd samt vid skyfall. Den anger också förslag på lösningar för att MKN för recipienten inte ska påverkas negativt.

Dagvatten vid normal nederbörd från kvartersmark föreslås ledas till kommunens ledningsnät för dagvatten då området kommer ligga inom verksamhetsområde för dagvatten. Fördröjning som även innebär rening av dagvatten inom fastigheten är önskvärt för att minska belastningen på nedströms område både vid normala regn och vid skyfall. I dagvattenutredningen föreslås växtbaserade lösningar för dagvatten som uppkommer på kvartersmarken. Dagvatten som uppkommer på gata kommer ledas till fördröjningsyta i planområdets nordvästra hörn.

Konsekvenser

Dagvattenmängden kommer öka både vid normal nederbörd samt vid skyfall när detaljplanen genomförs då hårdgjord yta kommer att öka. I dagvattenutredningen har beräkningar genomförts med klimatfaktor 1,4. Negativa konsekvenser vid skyfall detta kommer dock utebli för nedströms områden i och med de åtgärder som genomförs då fördröjningsytan i nordvästra delen bräddar till Hermansvägen vid skyfall. Nedströms områden kommer därmed inte att påverkas negativt då skyfallsvatten kommer ledas via kontrollerade skyfallsvägar mot recipienten. Vid byggnation av underjordiskt garage är det viktigt att höjdsättning görs på sådant sätt att nedfarten inte hamnar i lågpunkt.

Situationen för recipienten avseende föroreningshalter kommer hållas på acceptabla nivåer vid den hantering av dagvatten som föreslås i framtiden dagvattenutredning med bland annat växtbäddar.

Markföroreningar

Provtagning av jord samt av grundvatten har genomförts för att få en bild om hur miljöpåverkan i området ser ut. Syftet med undersökningen var att utreda om marken är lämplig för planerat ändamål. Byggnaderna har tidigare använts som vårdcentral och det har vad man känner till inte bedrivits någon miljöstörande verksamhet på fastigheten. Enligt Länsstyrelsens databas (EBH-stödet) finns det heller inget noterat om någon historisk förorening. Direkt norr om fastigheten finns det en förbränningsanläggning tillhörande Jönköpings Energi som i Länsstyrelsens databas har tilldelats riskklass 3.

Undersökningarna av den mark som planeras för byggnation av flerbostadshus på fastigheten har visat på förhöjda halter av förorening. Samtliga punkter som påvisat halter över riktvärdet för känslig markanvändning (KM) återfinns inom området där den nu rivna byggnaden stått. De punkter som är utförda utanför området för den rivna byggnaden påvisar samtliga halter under riktvärdet för KM. Föroreningsens utbredning i plan kan där med betraktas som avgränsat till området där den rivna byggnaden stod. I samtliga tre punkter där PCB påvisats över riktvärdet för KM respektive MKM kan även föroreningen betraktas som avgränsad i djup då det i de djupa jordlagren från ca 2–3 meters djup och neråt uppmätts halter under riktvärdet för KM.

En riskbedömning inklusive platsspecifika riktvärden har tagits fram. Den

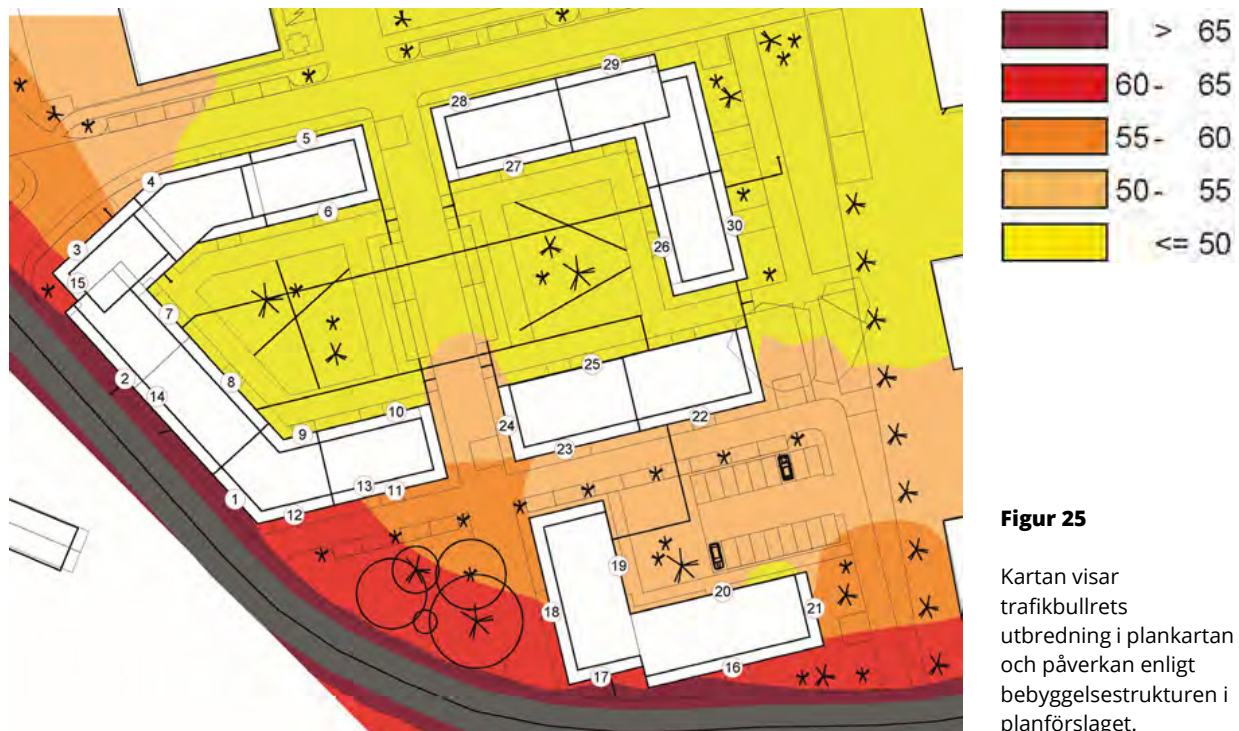
visar att ett saneringsbehov föreligger. Föroreningarna är främst koncentrerat till planerad kvartsmark. Föroreningar påträffas också i planerad parkmark intill kvartersmarken. Det mest effektiva både miljömässigt och ekonomiskt är att sanera planerad parkmarken i samband med planerad kvartersmark, då dessa markområden hänger ihop liksom föroreningssituationen. Innan sanering genomförs måste projektering ske för att undersöka föroreningssituationen mer i detalj.

Undersökningsresultaten visar inte på någon föroreningsspridning från förbränningsanläggningen norr om planområdet.

Trafikbuller

Resultaten av utredningen visar att ljudnivåerna inom det aktuella området blir som högst vid fasader mot söder och väster där de ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till som högst 62 - 64 dBA.

Förordningen om trafikbuller anger att om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Det säkerställs i detaljplanen med planbestämmelsen s1.



Sol- och skuggstudie

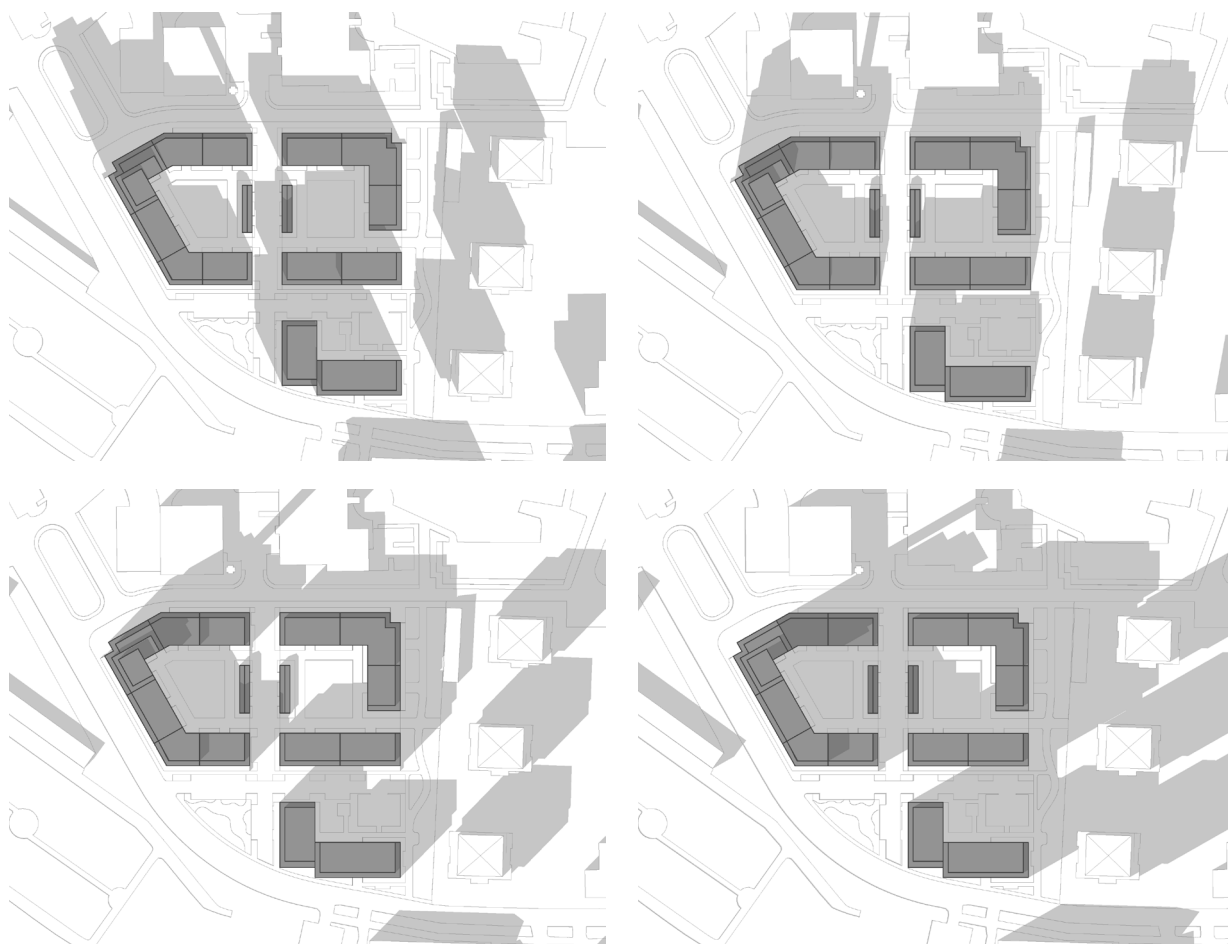
Skuggning av föreslagen bebyggelse påverkan till stor del den egna innergården. Den mer skuggiga innergården kompletteras med andra ytor med direkt solljus i nära anslutning till bebyggelsen vilket gör att en lägre faktor av sol på innergården har accepterats.

Ny bebyggelse i planförslaget kommer även att skugga omgivande fastigheter vid olika tillfällen över dygnet. Nedan visas hur skuggorna landar på omgivande bebyggelse vid vårdagjämningen, som är ett genomsnittligt dygn på året, vid kl. 10 och kl. 16. Under förmiddagen kommer ny bebyggelse skugga de närmaste byggnaderna på Vårdaren 6 och del av den uteplats mot parkområdet.

Framåt eftermiddagen och kl. 16 kommer ny bebyggelse istället skugga de bostäder på Vårdaren 7, öster om planområdet.

Figur 26-29

Kartor nedan visar solstudien kl. 10, 12, 14 och 16 vid vårdagjämning.



Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts inom fastigheten Vårdaren 8 i syfte att utreda rådande markförhållanden, geotekniska parametrar samt en bedömning

av grundläggningsförhållanden inför planerad byggnation. Utredningen har utgått från en bebyggelse mellan ca 5 - 10 våningar med ett gemensamt underjordiskt garage.

Skruvprovtagning med upptagning av jordprover har genomförts ner till 2,0 - 7,0 m under markytan, där provtagningarna har avslutats utan att stopp erhållits. Ytlagren består generellt av fyllning av sand och/eller lera med inslag av mulljord, silt och grus till ca 1,0 - 2,6 m under markytan.

Den geotekniska undersökningen rekommenderar grundläggningsförslag avseende plattgrundläggning samt även pålning vid djupgrundläggning, se bilaga för mer.

Riskbedömning

Planområdet ligger inom 150 meter från Jönköpingsbanan och E4, vilka är transportleder för farligt gods. Strax norr om planområdet ligger även ett fjärrvärmeverk som innehar tillstånd för hantering av brandfarlig vara. Utifrån framtagen riskbedömning (se bilaga) anses risknivåerna vara acceptabla givet den riskreducerande åtgärden att friskluftsintag till byggnader inom 150 meter från Jönköpingsbanan med centraliserat tilluftssystem ska placeras på oexponerad sida, d.v.s. vändas bort från järnvägen.

Det säkerställs i plankartan med bestämmelsen m1: Friskluftsintag till byggnader inom 150 meter från Jönköpingsbanan med centraliserat tilluftssystem ska placeras på oexponerad sida, dvs. vända bort från järnvägen.

Plankarta och bestämmelser

Figur 30

Plankarta. För att se en mer högupplöst plankarta går det att ladda ner denna via www.jonkoping.se/detaljplaner



Användningsbestämmelser

Allmän plats

Gata

Bestämmelsen innebär en förlängning av Karbingatan. Syftet med bestämmelsen är att skapa bättre flöde och struktur genom det kommunala gatunätet. Det kommer även här ske infart till framtida parkeringsgarage under Vårdaren 8.

GATA

En del av det som planläggs för gata, i det nordvästra hörnet av planområdet ska vara en yta som avser att hantera dagvatten från bland annat gatan.

Park

Användningen PARK finns på två olika platser i form av ett parkstråk längs den östra plangränsen och fickpark i sydväst. Syftet med parkstråket är att möjliggöra en allmän syd-nordlig koppling genom planområdet och vidare till parkområdet ovan.

PARK

Syftet med den sydvästra parkytan fungera som en fickpark med torgkaraktär.

Kvartersmark

Bostäder, Centrum

Bestämmelsen medger bostäder och centrumverksamhet. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för nya bostäder och vad som kan bli aktuellt i dagsläget är även centrumverksamhet i bottenvåningen. Flexibiliteten genom att möjliggöra för centrum inom all kvartersmark bidrar till möjlighet för exempelvis kontor eller lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård i framtiden. Det överensstämmer också väl med översiktsplanens intentioner om ett utvecklingsområde för tätare och blandad stadsbebyggelse med vård, bostäder, arbetsplatser, handel, service och skolor.

BC

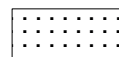
Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark (avgränsning via egenskapsgränser)

Begränsning av markens utnyttjande

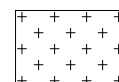
Marken får inte förSES med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att reglera mark där byggnader inte får uppföras. Det innefattar bland annat förgårdsmark och kvartersgator.



Marken får endast förSES med komplementbyggnad, balkonger, uteplatser, plank, murar och dylikt

Bestämmelsen omfattar bostäders innergårdar där det är möjligt att exempelvis uppföra komplementbyggnader som soprum.



Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Bestämmelsen reglerar höjden på komplementbyggnader

$h_1 0,0$

Utformning

Bottenvåning ska vara tydligt markerad

Syftet med bestämmelsen är att markera bottenvåningen som skapar en mer intressant utformning och ger stadsmässiga kvalitéer.

f_1

Burspråk får förekomma på en tredjedel av fasadens längd

Syftet med bestämmelsen är att reglera hur mycket av fasaden som får innehålla burspråk. Om burspråk blir en del av fasaden ska dessa underordna sig den "vanliga" fasaden.

f_2

För byggnader som överstiger 25 meter i längd ska dess fasad delas upp så att kvarteret upplevs som flera byggnader genom variation i till exempel fasaduttryck eller materialval

Syftet med bestämmelsen är att skapa variation i tillkommande bebyggelse genom att dela upp fasader som överstiger 25 meter.

f_3

Balkonger får kraga ut maximalt 1,5 meter från fasad mot eller över prickmark. Utkragande delar mot allmän plats får ej glasas in, övrig inglasning ska ske på ett enhetligt sätt

Balkonger ut mot allmän plats eller mot lokala gator får inte överstiga 1,5 meter i djup för att ge ett stadsmässigt uttryck. Syftet med att inglasning inte får ske mot allmän plats är att balkongerna ska ingå som en del av den allmänna platsen för att skapa liv och rörelse. Inglasning kan ske på ett enhetligt sätt mot kvartersmark, d.v.s. mot interna gator.

f_4

Indragna våningars fasader ska ges en avvikande utformning

Syftet med bestämmelsen är att det ska bli en skillnad på utformningen av taklandskapet, d.v.s. våningsplan över takfoten. En viktig del i utformningen av området, för att kunna tillåta en högre bebyggelse, är att hålla nere skalan mot gatan och det görs bland annat genom val av material och/eller färg.

f_5

Utförande

Marken får byggas under med garage eller centrumverksamhet

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av underjordiskt garage och ev. yta som behövs för centrumverksamhet.

b_1

Bjälklaget ska vara planterbart för vegetation

Syftet med bestämmelsen är för att innergårdar ska bestå av gröna ytor och vegetation som till exempel träd.

b_2

Entréer ska finnas mot prickmark och vara genomgående

Syftet med planbestämmelsen är att skapa aktiva bottenvåningar mer entréer ut från kvarteret mot allmänna platser och kvartersgator.

b_3

Skydd mot störningar

Friskluftsintag till byggnader inom 150 meter från Jönköpingsbanan med centraliserat tilluftssystem ska placeras på oexponerad sida, d.v.s. vända bort från järnvägen

Planområdet ligger inom 150 meter från Jönköpingsbanan och E4 vilket innebär att risknivåerna ska bli acceptabla givet denna riskreducerande åtgärd.

m_1

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnad förrän markföroreningar avhjälpas och godkänts av tillsynsmyndighet

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa markens lämplighet för bostäder efter påträffande markföroreningar.

a_1

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under detaljplanens genomförandetid

Syftet med bestämmelsen är att underlätta under byggtiden genom att göra byggbodar bygglovsbefriade.

a_2

Kvartersmark (Avgränsning via sekundära egenskapsgränser)

Utformning

Högsta antal våningar är 4

Syftet med bestämmelsen är att reglera max antal våningar. Det är av stor vikt för upplevelsen av kvarteret och gentemot befintlig bebyggelse.

f_6

Högsta antal våningar är 5

Syftet med bestämmelsen är att reglera max antal våningar. Det är av stor vikt för upplevelsen av kvarteret och gentemot befintlig bebyggelse.

f_7

Högsta antal våningar är 6

Syftet med bestämmelsen är att reglera max antal våningar. Det är av stor vikt för upplevelsen av kvarteret och gentemot befintlig bebyggelse.

f_8

Högsta antal våningar är 7

Syftet med bestämmelsen är att reglera max antal våningar. Det är av stor vikt för upplevelsen av kvarteret och gentemot befintlig bebyggelse.

f_9

Högsta antal våningar är 9

Syftet med bestämmelsen är att reglera max antal våningar. Det är av stor vikt för upplevelsen av kvarteret och gentemot befintlig bebyggelse.

f_{10}

Högsta antal våningar är 10

Syftet med bestämmelsen är att reglera max antal våningar. Det är av stor vikt

f_{11}

för upplevelsen av kvarteret och gentemot befintlig bebyggelse.

Högsta antal våningar är 11

Syftet med bestämmelsen är att reglera max antal våningar. Det är av stor vikt för upplevelsen av kvarteret och gentemot befintlig bebyggelse.

f_{12}

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd på del av byggnad inom egenskapsområdet är angivet värde i meter över angivet nollplan

Bestämmelsen reglerar höjden på bebyggelsen inom planområdet.

h_2

Byggnaders användning

För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att de lägenheter där trafikbullret överstiger bullerförordningens krav, ska göras genomgående, för att skapa goda livsmiljöer.

S_1

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen fått laga kraft

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

Rättighet och skyldighet till inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in den mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, PBL 6 kap. 13 § och 14 kap. 14 §. Förlängningen av Karbingatan och anläggande av park samt parkstråk innebär att del av fastigheterna Vårdaren 6, Vårdaren 7 och Vårdaren 8 planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunens ambition är att ingå avtal om marköverlåtelse avseende del av Vårdaren 6, 7 och 8. Alternativt kan det bli aktuellt med inlösen i enlighet med PBL 6 kap. 13 § och 14 kap. 14 §.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Inlösen av mark för allmän plats från Vårdaren 6, 7 och 8 kommer att ske genom fastighetsreglering där de aktuella markområdena överförs till angränsande kommunägd fastighet Rosenlund 3:1.

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för att genomföra fastighetsregleringen.

Gemensamhetsanläggning

Om fastighetsbildning sker för att dela upp kvartersmarken inom Vårdaren 8 kan behov av att bilda gemensamhetsanläggning för gemensamma funktioner uppstå.

Rättigheter

Inom detaljplaneförslaget finns befintliga servitut som påverkas på olika sätt (se mer under rubrik ”Fastigheter och rättigheter” under ”Konsekvenser”).

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Inom planområdet finns befintliga vatten- och spillvattenledningar vilka är förlagda i den föreslagna förlängningen av Karbingatan. Genomförande av detaljplanen innebär att de befintliga ledningarna kommer att vara förlagda inom mark som planläggs som allmän plats gata.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats och utbyggnad ska ske inom detaljplanens genomförandetid. Detaljplanen omfattar allmänna anläggningar i form av gata samt park. Utbyggnad av gata avser förlängning av Karbingatan åt väster för anslutning mot Hermansvägen. Närmast Hermansvägen kommer en yta för omhändertagande av dag- och skyfallsvatten att anläggas, ytan planläggs som gata. Utbyggnad av allmän plats omfattar även flytt av den befintliga busshållplatsen utmed Hermansvägen. Ny placering av busshållplatsen anpassas efter infarten till exploatörens byggnation. Park avser en mindre fickpark intill Hermansvägen samt ett parkstråk som löper mellan Hermansvägen och Karbingatan.

Avfallshantering

Avfallshantering planeras att ske via kvartersmark där det finns möjlighet till rundkörning. I övrigt hänvisas till June Avfall & Miljös avfallsföreskrifter och Avfall Sveriges ”Handbok för avfallsutrymmen – riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation”.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen kommer att ha administrativa kostnader för framtagande av detaljplanen. Exploatören ersätter kommunen för de administrativa kostnaderna för framtagande av detaljplanen genom erläggande av exploateringsersättning. Kommunen kommer även att ha kostnader för utbyggnad av allmän plats. Exploatören ersätter kommunen för del av kostnaderna för utbyggnad av allmän plats genom erläggande av exploateringsersättning.

Exploatören ansvarar för och bekostar all byggnation med tillhörande anläggningar inom kvartersmarken. Exploatören ansvarar för och bekostar även utredningar, fastighetsbildningsåtgärder, erforderliga rivningar av byggnader och anläggningar, saneringar och flytt av ledningar m.m. som krävs för att möjliggöra exploateringen inom fastigheten Vårdaren 8. Exploatören ska till kommunen erlagga anläggningsavgift för VA-anslutning i enlighet med av kommunen antagen VA-taxa. Exploatören erlägger anslutningsavgift till ledningsägare Jönköpings energi för anslutning till tillkommande transformatorstationer inom angränsande fastighet.

Planavgift

Exploatören ska erlagga planavgift till kommunen genom erläggande av exploateringsersättning. Exploatören erlägger planavgiften innan detaljplanen behandlas för antagande i stadsbyggnadsnämnden.

Inlösen

Kommunen kommer att ha kostnader för förvärv alternativt inlösen av mark

vilken planläggs som allmän plats inom del av Vårdaren 7 respektive Vårdaren 6.

Drift allmän plats

Kommunen kommer att vara huvudman för allmän plats. Efter genomförande av detaljplanen kommer kommunen att få ökade kostnader för drift och skötsel av de ytor som i detaljplanen planläggs som allmän plats.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett planavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören tillika fastighetsägare till Vårdaren 8. Ett exploateringsavtal ska upprättas med exploatören och exploateringsavtalet ska godkännas av tekniska nämnden innan stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Exploateringsavtalet kommer reglera ansvar för utbyggnad av allmän plats respektive anläggningar på kvartersmark. Därutöver kommer exploateringsavtalet reglera marköverlåtelse, exploateringsersättning, plan- och administrationskostnader, fastighetsbildning, anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt anvisningsrätt m.m.

Konsekvenser

Mark och vegetation

Träd

På planområdet står två stycken äldre pilar. Då båda träden har svampangrepp som orsakar röta bedöms träden inte möjliga att bevara. Dock skulle träden kunna tas tillvara i form av faunadepåer.

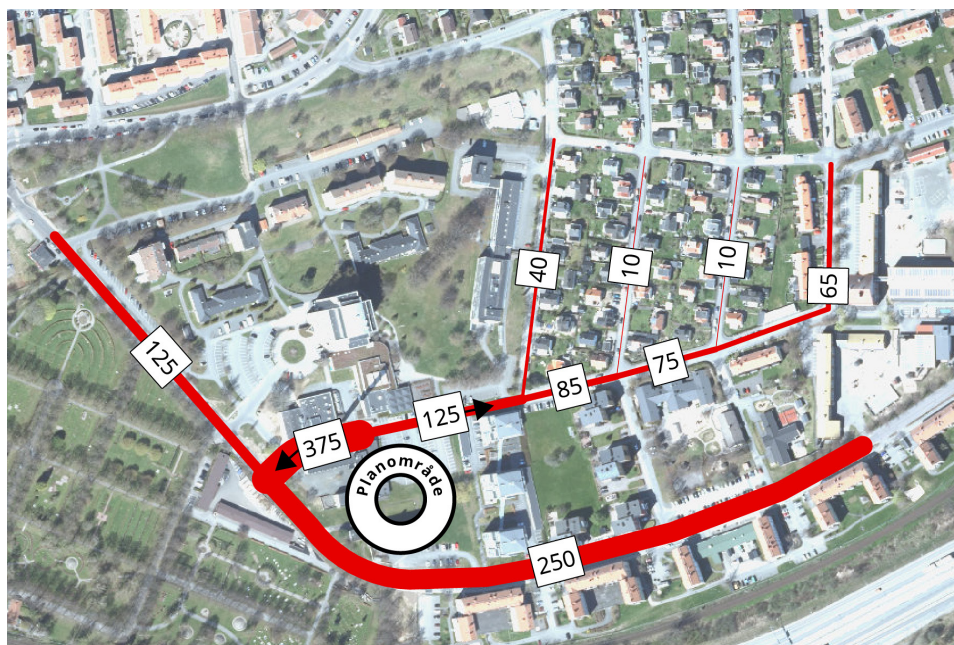
Befintliga träd inom fastigheten kommer att avverkas. Träd m.m. kan återplanteras inom ytor för park för att förstärka och förena de gröna värdena.

Infrastruktur

Trafikflöde

En uppskattning av hur tillskapande av nya bostäder påverkar trafiknätet har tagits fram i syfte om att ge en bild av hur närliggande gator påverkas. Planområdet beräknas alstra 500 fordonsrörelser per dygn mot Hermansvägen och Karbingatan. Trafiken mot Hermansvägen beräknas stå för 75% av ökningen då målpunkter som Liljeholmen, Öster och vidare och Jönköpings centrum och även E4:an.

Trafiken mot Karbingatan i östlig riktning förväntas stå för 25% av ökningen. Den största delen av fordon förväntas ta sig längs Karbingatan vidare mot Rosenlundsskolan. Övrig trafik kommer att silas på befintliga gator med mest trafik på Husargatan där bland annat Regionens hus har infart till parkeringsplatser och för de som har Huskvarnavägen som en målpunkt.



Figur 31

Karta visar det förväntade trafikflödet som genereras av tillkommande bostäder (ADT).

Trafikökning är så låg att ökningen inte bedöms leda till att riktvärdena för buller för den befintliga bebyggelsen längs med Karbingatan överskrids.

Trafikökningen som genereras från aktuellt planförslag bedöms inte påverka riksintressen för kommunikationer, E4:an och Rv40.

Busshållplats

Befintligt hållplats, Rosenlunds Vårdcentrum, är delvis placerad inom fastigheten och kommer att behöva flyttas som en konsekvens av planförslaget.

Förslagsvis ersätts den hållplatsen längre norrut och skulle därmed få en bättre placering i förhållande till vårdcentralen.



Figur 32

Fotot visar en möjlig placering för ny busshållplats.

Social hållbarhet

Bostäder på platsen kommer att bidra till att området blir mer levande och aktivt under dygnets timmar. Entréer och fönster skapar en känsla av trygghet.

I stadsmiljö kan det vara svårt med tillgång till grönytor i närheten till bostaden. Platsens förutsättningar är bra vad gäller tillgång till grönområden, med närhet till bland annat Liljeholmsparken.

I planförslaget planeras för upphöjda bostadsgårdar som fungerar som en avgränsning men bidrar även till en skyddad miljö från trafik. Utöver det så skapas allmänna parkytor som blir en tillgång även för boenden i närliggande kvarter.

Planerad gata ska bidra till en trafikseparering mellan motorfordon och gång och kommer skapa en säkrare miljö att röra sig i. Parkstråket kommer vara en bilfri yta som kopplas ihop med befintliga gångvägar vilket underlättar tillgängligheten för till exempel äldre.

Vad som kan förbättras i befintliga infrastruktur är fler säkra övergångar över Hermansvägen till planområdet. Det är dock utanför planområdet, men med utvecklingen i enlighet med detaljplanen skapas ett större behov av åtgärder

i befintlig infrastruktur. Ett förslag på åtgärd kan vara en avsmalning av Hermansvägen med en passage över vid södra delen av parkstråket för att ytterligare tillgängliggöra parkstråket.

Omgivningspåverkan

Förlängning av Karbingatan

En förlängning av Karbingatan västerut som ansluter till Hermansvägen innebär att biltrafik kommer vara möjlig i båda riktningar.

I den trafikanalys som har tagits fram i arbetet med detaljplanen beräknas en viss procent av den tillkommande trafiken från nya bostäder välja det östra alternativet, via Karbingatan.

Den befintliga trafiken längs Hermansvägen, tillsammans med den trafik som förväntas tillkomma genom ny bebyggelse, har huvudsakligen sina målpunkter riktade mot centrum, Huskvarnavägen, Ekshagsrondellen samt vårdcentralen. Bedömningen är att trafikflödet via Karbingatan österut till dessa målpunkter kommer att vara begränsat, eftersom angöring åt väster via Hermansvägen bedöms vara ett snabbare och effektivare alternativ.

Av den tillkommande trafiken uppskattas cirka en fjärdedel välja det östra alternativet för att nå målpunkterna som utgörs av en förskola och en skola. Beräkningar har tagit hänsyn till viss trafikökning på kringliggande gator på grund av trafik till Starrgatan vilken troligen främst kommer ske via Husargatan.

Kommunen är medveten om att faktiska trafikval kan påverkas av praktiska faktorer, som exempelvis närhet till en skola. För att hantera detta planerar kommunen att implementera hastighetsdämpande åtgärder för att styra trafiken som väljer det östra alternativet, via Karbingatan, att hålla nere hastigheten för att inte uppmuntra till att nyttja Karbingatan som en smitväg.

Enskilt och allmänt intresse

Det enskilda intresset för boende i närområdet är trafiksäkerheten och intrång på fastigheten Vårdaren 7.

Expropriering av mark

För att kunna skapa ett mer finmaskigt trafiknät och fullfölja gällande översiktsplan behöver en ca 7,5 m bred remsa tas i anspråk med allmän plats GATA från fastigheten Vårdaren 7. I gällande detaljplan är aktuellt markområde redan belastat med att marken inte får bebyggas, u-område för allmänna ledningar samt att marken ska vara tillgänglig för in- och utfart samt för gång- och cykelväg för angränsande fastigheter. Utformningen på platsen är till störst del redan idag asfalterad. På grund av gällande restriktioner av aktuellt markområde samt att pågående markanvändning "Bostäder" inte förhindras anses inte inskränkningen av det enskilda intresset vid en planläggning av GATA vara av väsentlig karaktär. Expropriationslagen gör gällande att expropriation kan ske för att bereda utrymme för anläggning som tillgodoser allmänt behov av samfärdsel, transport eller annan kommunikation.

I detaljplanen sker detta genom att marken planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunens ambition är att ingå avtal om marköverlåtelse avseende del av Vårdaren 6, 7 och 8. Alternativt kan det bli aktuellt med inlösen i enlighet med PBL 6 kap. 13 § och 14 kap. 14 §

Del av den övergripande stadsplaneringen

Det allmänna intresset är att skapa ett mer finmaskigt och sammanhängande gatunät i området som ger en jämnare trafikfördelning.

Karbingatan är en mindre gata som är viktig för att säkerställa att trafikflödena inte bryts, vilket är avgörande för att skapa en effektiv och säker trafikstruktur. Genom att öppna gatan för biltrafik säkerställs att det finns en tydlig vägförbindelse som inte skapar flaskhalsar eller begränsningar för framkomligheten i området.

Karbingatan kommer inte vara en huvudgata utan snarare en gata som kompletterar det övergripande gatunätet och ger bättre tillgång mellan olika delar av stadsdelen. Detta har även stöd i översiktsplanen.. Öppnandet gör det möjligt att behålla ett kontinuerligt och lättillgängligt nätverk av gator, vilket förbättrar trafiksäkerheten och minimerar risken för att andra gator i närområdet överbelastas.

Sammanfattningsvis är kommunens bedömning att det är osannolikt att Karbingatan österut kommer att användas som en genväg för annan trafik än den som är kopplad till de nya bostäderna, eftersom det saknas målpunkter i området för majoriteten av trafiken på Hermansvägen.

Barnperspektivet

Ur ett trafikperspektiv handlar barnperspektivet om att skapa en säker, tillgänglig och hälsosam miljö som möjliggör självständighet och rörelsefrihet. En trafikmiljö som fungerar för barn är också en trafikmiljö som fungerar för alla, vilket bidrar till en mer hållbar och trivsamt stad.

Ur ett barnperspektiv kan Karbingatan, trots en viss ökning av trafiken, bli en trygg och viktig gata som underlättar säkra förflyttningar till skola, förskola och andra målpunkter i området. Utbyggnaden med nya bostäder bidrar till att skapa ett mer levande och befolkat område, vilket ökar tryggheten för barn och andra som rör sig där. Dessutom förbättras tillgängligheten till busshållplatsen vid vårdcentralen, vilket gör det enklare och säkrare att använda kollektivtrafiken.

Utbyggnaden av gatan innebär att det kommer finnas en separerad gångbana vilket är ett tryggare alternativ jämfört med att gående idag passerar över den befintliga parkeringen.

Vårdaren 6

Fastigheten ligger precis norr planområdet och planläggs i planområdets nordvästra del som allmän platsmark - GATA för hantering av dagvatten. Befintliga parkeringsplatser på Vårdaren 6 kommer att behöva justeras så att placering av parkeringsplatserna är inom Vårdaren 6.

I dagsläget når man Vårdaren 8 via infarten till Vårdaren 6. Karbingatans förlängning till Hermansvägen kommer innebära att den väg som kopplar samman Vårdaren 6 och 8 förlorar sitt syfte.

Väg in till lastintag för verksamheter på Vårdaren 6 sker via Vårdaren 8 i dagsläget. Med planens genomförande kommer leveranser kunna ske via den nya gatan.

Vårdaren 7

Fastigheten angränsar till öster om aktuellt planområde. Hänsyn har tagits till bebyggelsen genom dels att lämna ett stort avstånd och dels att anlägga ett parkstråk mot fastigheten. Utöver det så är anpassas planerad bebyggelse till höjden på befintlig bebyggelse. Med tanke på dessa avstånd mellan bebyggelsen anses det inte vara en olägenhet.

För att kunna möjliggöra för Karbingatans förlängning behöver mark i fastighetens norra del tas i anspråk för allmän platsmark - GATA.

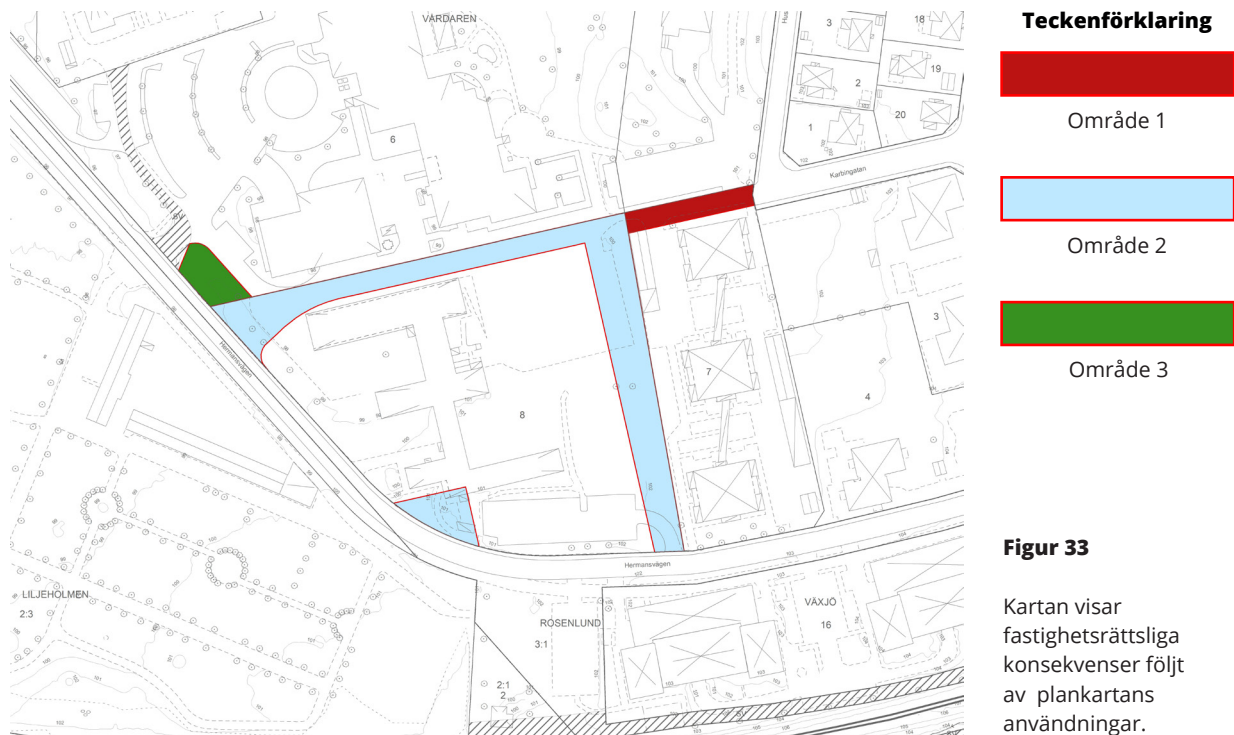
Angående expropriation se tidigare avsnitt om enskilt och allmänt intresse.

Fastigheter och rättigheter

Se nedanstående tabell med tillhörande fastighetskonsekvenskarta (figur 26) för hur fastigheter och rättigheter påverkas av detaljplanen.

Fastighet/Rättighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Vårdaren 6	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (område 3, figur 33) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
Vårdaren 7	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (område 1, figur 33) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
Vårdaren 8	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (område 2, figur 33) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
Avtalsservitut till förmån för Överskottet 1, 10/15291.1 (underjordiska ledningar), belastande Vårdaren 7	Rättigheten påverkas inte av detaljplanen, men kan behöva beaktas vid överföring av allmän platsmark genom fastighetsreglering.
Avtalsservitut till förmån för Väster 1:1, 10/15356.1 (gång- och cykelväg), belastande Vårdaren 7	Rättigheten blir obehövlig genom att allmän plats (gata) läggs ut motsvarande servitutsområdet. Rättigheten föreslås upphävas.

Fastighet/Rättighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Avtalsservitut till förmån för Rosenlund 3:1, D2016-00372439:1.1 (väderskydd), belastande Vårdaren 8	Rättigheten påverkas av detaljplanen och behöver upphävas för planens genomförande.
Avtalsservitut till förmån för Överskottet 1, D2019-00297803:1.1 (VA-ledningar, Brunnar), belastande Vårdaren 8	Rättigheten påverkas inte av detaljplanen, men kan behöva beaktas vid överföring av allmän platsmark genom fastighetsreglering.



Stadsbyggnadskontoret

Västra Storgatan 16

551 89 Jönköping

Tel: 036-10 50 00