

# Detaljplan för Vårdaren 8 m.fl. Bostäder m.m.

Rosenlund, Jönköpings kommun



## Planbeskrivning

# Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag. . . . .	4
Planförslag. . . . .	5
Plankarta och planbestämmelser. . . . .	18
Planens konsekvenser . . . . .	23
Förutsättningar . . . . .	28
Genomförande av detaljplanen. . . . .	36

## Handlingar

Planbeskrivning  
Plankarta med bestämmelser  
Undersökning av miljöpåverkan

## Bilagor

Dagvattenutredning  
Geoteknisk utredning  
Markmiljöteknisk utredning  
Luftutredning  
Riskbedömning  
Trafikbullerutredning  
Skuggstudie

Samtliga handlingar och bilagor finns på [www.jonkoping.se](http://www.jonkoping.se) sökord:  
detaljplan Vårdaren 8

# 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 prövning 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 detaljplanen.

Plankarta och bestämmelser - En förklaring av plankartan och dess bestämmelser.

Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

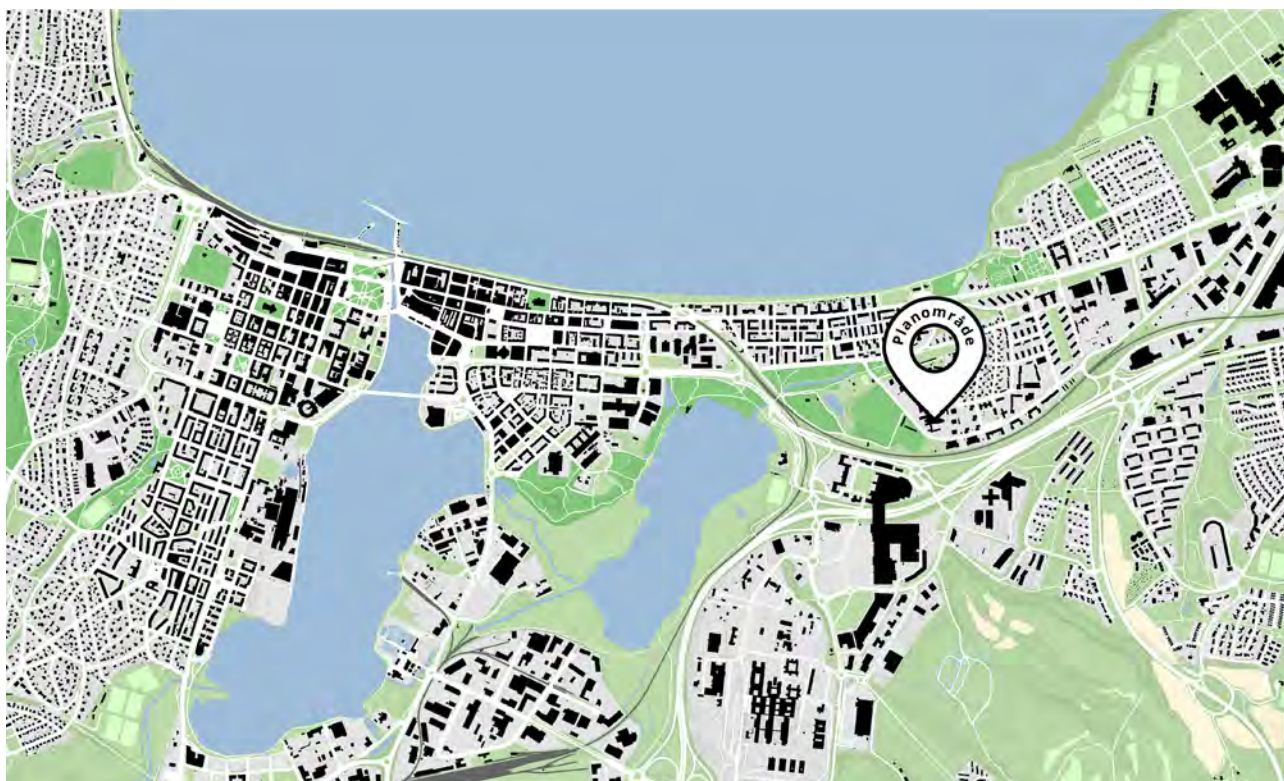
Genomförande av detaljplanen – Beskrivning av ekonomiska frågor, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan.

# Bakgrund, syfte och huvuddrag

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att ändra nuvarande markanvändning och möjliggöra för bostadsbebyggelse på Vårdaren 8. Förslaget innebär en rivning av befintliga byggnader, som till stor del står tomma idag. Exploateringen kommer bidra till en stor förändring gentemot dagsläget med tillskapandet av ca 250 bostäder.

Det planeras även för att Karbingatan ska förlängas genom området och ansluta till Hermansvägen.

**Figur 1.** Planområdets läge i Jönköping.

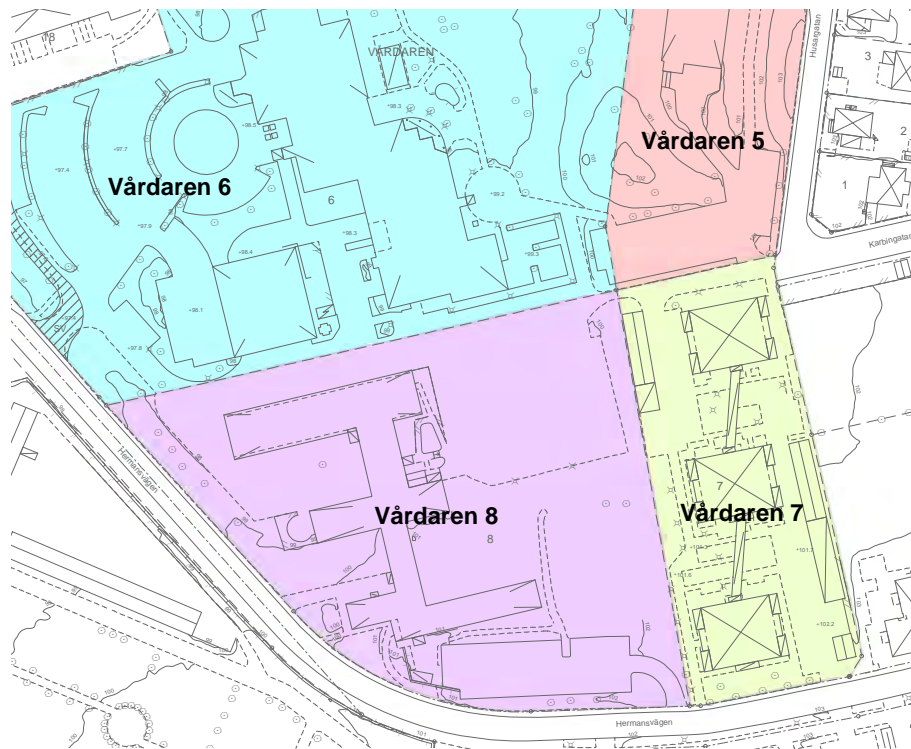


# Planförslag



## Fastigheter

I planbeskrivningen hänvisas till olika fastigheter som gränsar till planområdet. Dessa visas i figur 2 och ska ses som ett stöd för att förstå planförslaget.



**Figur 2.** Bilderna visar bland annat fastigheter som nämns i planbeskrivningen och ska ses som ett stöd för att förstå planförslaget.

## Bebyggelse

### Vårdaren 8

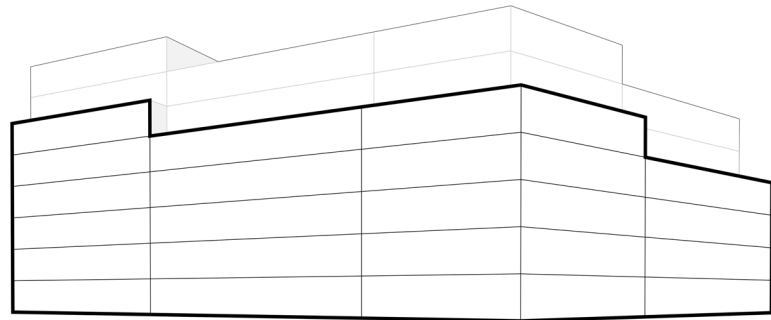
Planförslaget innebär en omvandling av området som idag består av byggnader med endast begränsad verksamhet fram till mars 2023 och stora ytor med parkeringsplatser till bostadsbebyggelse.

Planförslaget innehåller sammanlagt cirka 250 nya bostäder, både bostads- och hyresrätter. Den blå och gula delen är i förslaget bostadsrätter och den bruna är hyresrätter.

Bebyggelsen på omgivande fastigheter har en olikartad karaktär med både punkthus och lamellhus med varierande höjder och i mittpunkten den massiva byggnaden som inrymmer Rosenlunds vårdcentral. Dessa befintliga karaktärsdrag speglas i framtaget planförslag.

Tanken med utformningen är att den ska vara mer stadsmässig och området har utformats likt en kvartersstruktur med varierande höjd från 5 till 9 våningar. Stadsmässigheten uppnås dels genom att husen är placerade längs Herransvägen i väst och framtida förlängning av Karbingatan i norr, och dels genom utformning av byggnaderna med en

takfot som varierar mellan 4-6 våningar. Exempel på detta illustreras nedan (figur 3). Taklandskapet varierar med 1 till 3 indragna våningar och når sin topp i nordöstra och nordvästra hörnet. Placeringen av de högre delarna är strategiskt placerade utifrån sol- och skuggförhållanden för såväl framtida bostäder inom planområdet och omkringliggande bebyggelse.



**Figur 3.** Bild som visar principen med en takfot som varierar mellan 4-6 våningar.

För att skapa en variation i kvarteret ska dels bottenvåningen vara markerad och det ska genom fasaden skapas en vertikal avgränsning genom variation i till exempel fasaduttryck eller materialval. Entréer ska även placeras riktiga ut från kvarteret för att skapa ett mer aktivt område som även bidrar till en tryggare känsla.



**Figur 4.** En illustration av vyn från Hermansvägen.



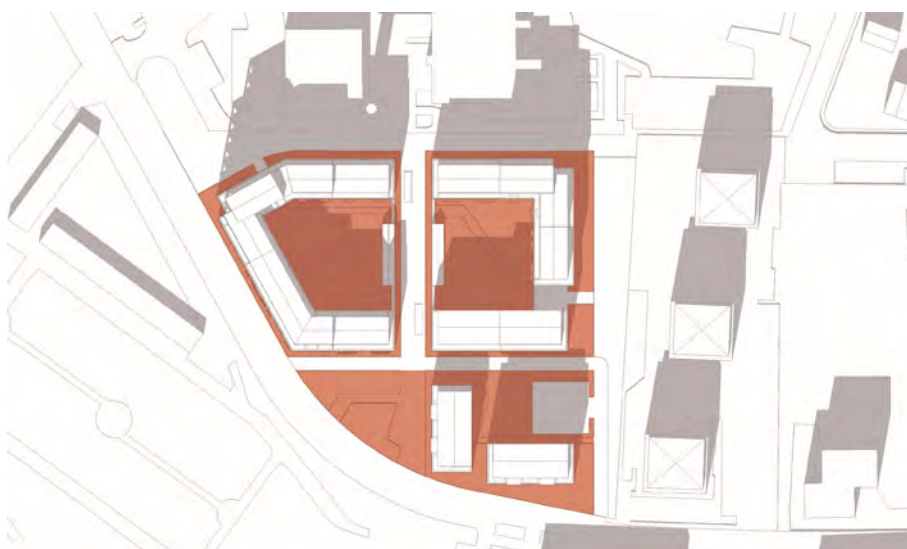
**Figur 5.** Illustrationen visar en vy från Hermansvägen in mot gårdsgatan i kvarteret med Rosenlunds vårdcentral i fonden.



### Skuggstudie

Skuggning av föreslagen bebyggelse påverkar till stor del den egna innergården. Till planens granskningsskede kommer det ses över huruvida skuggningen på innergården kan anses vara acceptabel eller om volymer behöver sänkas till förmån för mer solljus.

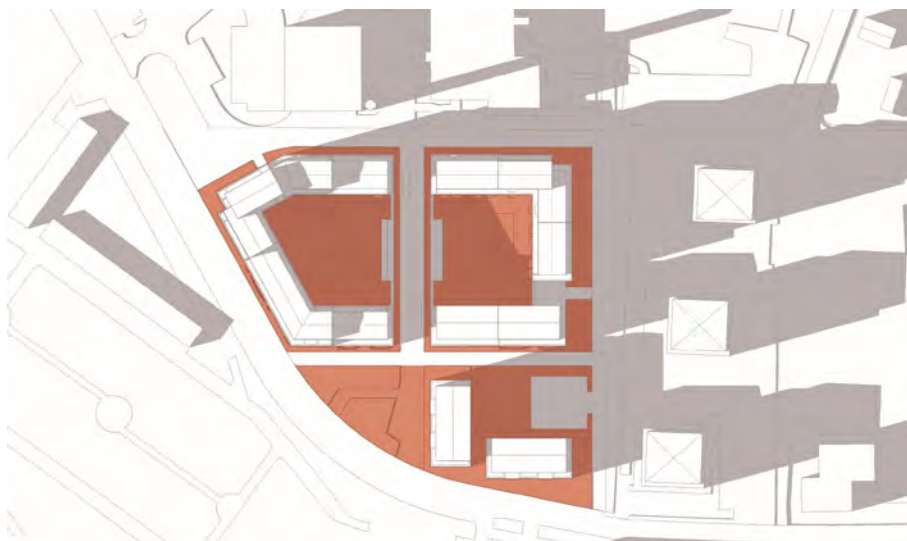
Ny bebyggelse i planförslaget kommer även att skugga omgivande fastigheter vid olika tillfällen över dygnet. Nedan visas hur skuggorna landar på omgivande bebyggelse vid vårdagjämningen, som är ett genomsnittligt dygn på året, vid kl. 10 och kl. 16. Under förmiddagen kommer ny bebyggelse skugga de närmaste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



**Figur 6.** Karta visar solstudien kl. 10 på vårdagjämningen.

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

**Figur 7.** Karta visar solstudien kl. 16 på vårdagjämningen.

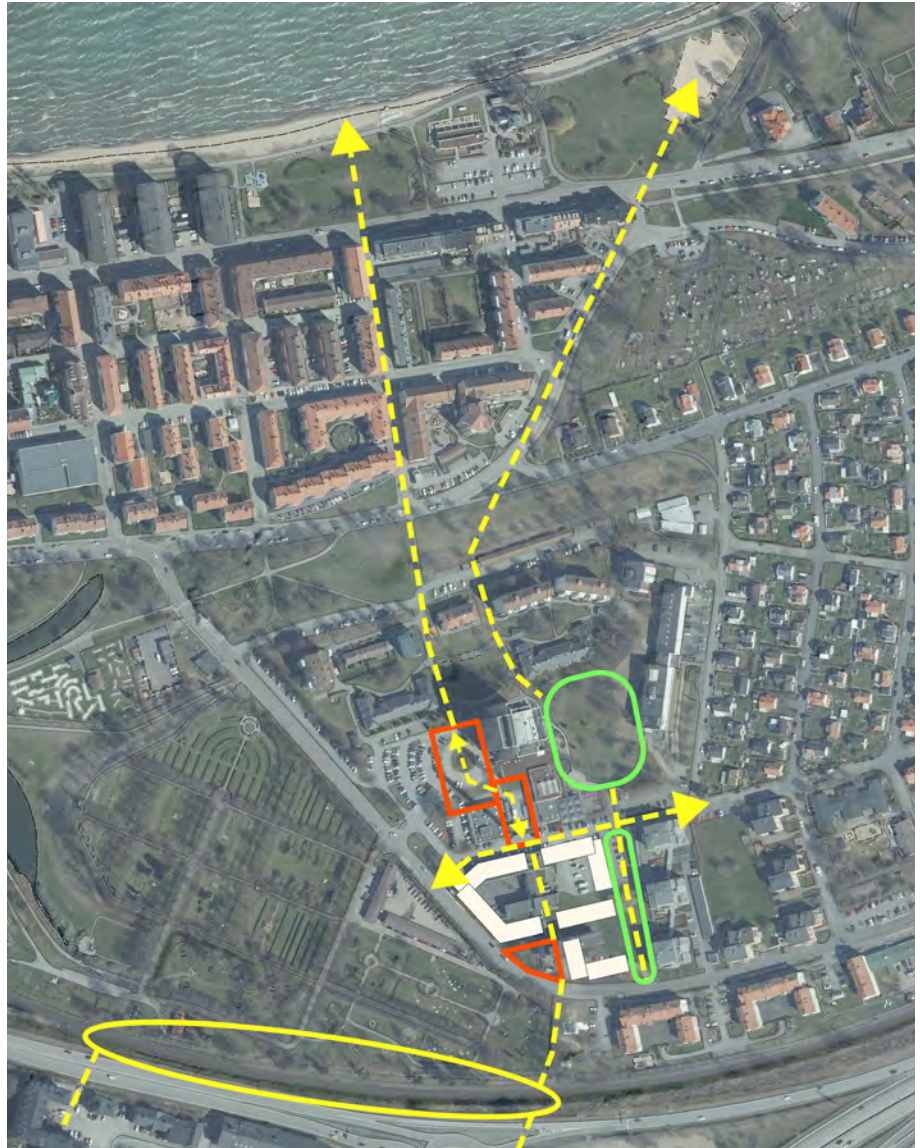


### **I ett större sammanhang**

Planförslaget har även utformats med hänsyn till utbyggnadsstrategin för den centrala tätorten (granskningsversion) och försökt passa in i ett större sammanhang och möjliggöra samt förstärka kopplingar som redovisas.

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 kvartersmark) upp till vårdcentralen och vidare mot Vätterstranden.

Med tillskapandet av bostäder bidrar det till stora utvecklingsmöjligheter för regionens fastigheter och vårdcentralen. Vidare skulle en eventuell koppling från A6-området bidra till det ytterligare för området.



**Figur 8.** Karta som visar kopplingar till, från och genom planområdet.

## Grönstruktur

### Vårdaren 8

En ambition för kvarteret är att det ska vara många gröna inslag, exempelvis träd, en illustration kan ses i figur 9.

Öster om kommande bebyggelse i gräns mot grannfastigheten Vårdaren 7 planeras det för ett parkstråk som ska kopplas ihop med parken på regionens fastighet norr om planområdet. Kopplingen visas i figur 4. I det planerade parkstråket står det två kaskadpilar, där ambitionen är att kunna spara en av dessa.

Det finns en del träd inom planområdet idag längs Hermansvägen som i kommande exploatering med stor sannolikhet kommer behöva avverkas.

**Figur 9.** Illustrationen visar en ambition för grönstrukturen i området.



## Trafik

### Gata

Inom planförslaget planeras att Karbingatan öster om planområdet ska förlängas och anslutas till Hermansvägen. En förprojektering har tagits fram till samrådsskedet. Sektionen kommer till planens granskningskede att studeras ytterligare i förhållande till omgivningen och planförslaget.



**Figur 10.** Bilden visar en förprojektering av en förlängning av Karbingatan.

### Gång

Idag har området i stort sett inga gångvägar, utan består till stora delar av asfaltsytor med mestadels parkering. Med Karbingatans förlängningen ska det finnas en trottoar för gående på åtminstone den södra sidan mot de nya bostäderna. Vidare så kommer kvarteretsmarken bidra

till fler interna kommunikationer och ett parkstråk i öster.

Det finns i dagsläget endast en passage över Hermansvägen och den ligger precis norr om befintlig infart till området. Det kan vara aktuellt, i samband med byggnation av området, att tillskapa fler säkra överfarter över Hermansvägen.

## **Cykel**

Parkering för cykel ska för nybyggnation, i enlighet med parkeringsnormen för Jönköpings kommun, vara minst 18 parkeringsplatser per 1000 m<sup>2</sup> BTA, varav minimum 50% i marknivå.

Cykelbanan längs Hermansvägen är ett huvudcykelstråk och det finns goda förutsättningar för att färdas till och från området med cykel. Som nämndes i föregående stycke kan det vara aktuellt att tillskapa fler säkra överfarter över Hermansvägen som kopplas samman med området.

Karbingatans karaktär ges en lägre hierarki än Hermansvägen och förespråkar en blandtrafik med både bilar och cyklar i körbanan.

## **Genhet- och restidskvot**

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

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

Inom de östra delarna centrala Jönköping är genhet- och restidskvoterna goda att nå målpunkter som bl.a. Högsolan, Resecentrum och Länssjukhuset Ryhov enligt *Cykelprogram för Jönköpings kommun, 2016*.

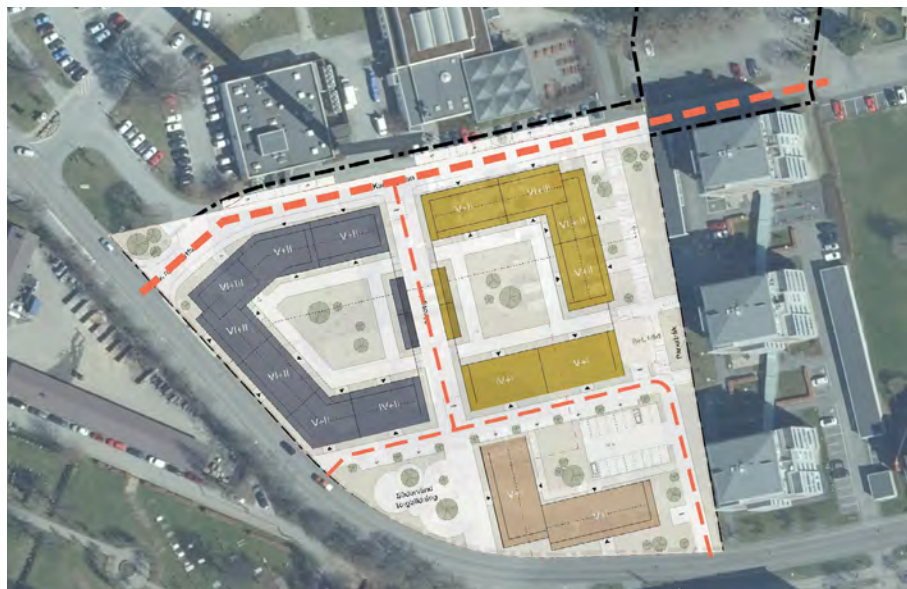
Det finns i anslutning till planområdet ett omfattande cykelvägnät med ett huvudcykelstråk på Hermansvägen som knyter ihop cykelinfrastrukturen med övriga Jönköping. Storleken på planområdet är förvisso litet och begränsar möjligheten att påverka dessa kvoter men anslutningen till den övriga cykelinfrastrukturen i staden gör att det finns goda förutsättningar att nå viktiga målpunkter.

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

## **Bil**

Planförslaget kommer leda till 2 eller 3 infarter från Hermansvägen beroende på hur kvartersmarken utformas. En av dessa infarter är via förlängningen av Karbingatan där det ska bli en kommunal gata. Via denna gata kommer infart till parkeringsgarage att finnas.

Ytterligare infarter (se figur 11) kommer att anläggas längre ner på Hermansvägen, men dessa ska vara avsedda för trafik till framtida bostäder och ligger inom kvartersmark för bostäder.



**Figur 11.** Bilden visar framtida infarter till området.

## Parkering

### Kvartersmark

Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska följa riktlinjerna som anges i dokumentet *Parkeringsstal för Jönköpings kommun* (2016). Området ligger inom zon B.

Det innebär att för större lägenheter (över 35 m<sup>2</sup>) krävs 9 parkeringsplatser per 1000 m<sup>2</sup> BTA. Det kan reduceras till 8 parkeringsplatser om grön resplan används. För mindre lägenheter (under 35 m<sup>2</sup>) finns inte samma parkeringsbehov, utan då gäller istället 7 parkeringsplatser per 1000 m<sup>2</sup> BTA (6 med grön resplan).

Parkering kommer ske dels i ett underjordiskt garage och dels i markplan. De underjordiska parkeringen är tänkt att vara till bostadsrätterna och är placerade under huskropparna i norr. Markparkeringen är till för hyresrätterna, delvis för att kunna hålla nere hyrorna.

Eftersom det blir allt vanligare med elbilar så rekommenderas att det anordnas laddningsplatser samt att det installeras sprinklers i hela garaget så att det finns möjlighet att minimera skadorna vid en eventuell brand.

### Allmän plats

Längs framtida Karbingatans norra sida är tanken att det ska kunna anordnas allmänna parkeringsplatser för exempelvis besökande till vårdcentralen, med tanke på att många parkeringsplatser som idag finns försvinner som en konsekvens av exploateringen.

## **Tillgänglighet**

En angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Byggnader och utemiljö rekommenderas att ha en utformning som bidrar till att gällande normer för tillgänglighet uppfylls.

## **Kollektivtrafik**

Karbingatans förlängning enligt planförslaget innebär att hållplatserna längs Hermansvägen kan komma att påverkas och behöver utredas vidare tillsammans med Jönköpings Länstrafik.

# **Teknisk försörjning**

## **VA**

Befintlig servis för vatten och avlopp finns i norra delen av Vårdaren 8. Ledningarna kommer att gå i planerad gatumark (allmän plats) enligt planförslaget.

## **Dagvatten**

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 framtagna 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.



**Figur 12.** Bilden visar förslag på hur dagvattnet leds ut till det kommunala nätet.



**Figur 13.** Kartan visar större flödesvägar vid skyfall (gula pilar) från planområdet.

## Uppvärmning

Troligt alternativ för uppvärmning är via fjärrvärmenätet. Till befintligt hus på fastigheten finns ledningar framtagna norrifrån. Ledningarna kommer att gå i planerad gatumark (allmän plats) enligt planförslaget. Ledningsnätet kommer troligtvis behöva byggas ut om byggnation görs enligt framtagna plankarta. Om inte fjärrvärme används bör uppvärmning ske med icke fossiluppvärmning.

## EI

Norr om Vårdaren 8 finns det en transformatorstation inom fastigheten Vårdaren 6. Ledningar utgår härifrån och går i princip längs fastighetsgränsen ut till väster mot Hermansvägen och ner mot planområdets sydöstra hörn och öster mot Karbingatan. Ledningarna kommer att gå i planerad gatumark (allmän plats) enligt planförslaget.



## **Avfall**

Det rekommenderas att avfallsutrymmen/djupbehållare placeras så att hämtning kan ske på ett trafiksäkert sätt. Bland annat bör backning med hämtningsfordon undvikas och hämtningsfordon bör inte köra på gång- och cykelvägar. Det bör finnas en uppställningsplats för hämtningsfordonet i anslutning till den/de platser där avfallet ska hämtas.

I Jönköpings kommun erbjuds avfallssortering i åtta 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 understiger 10 minuter. Utrymning med hjälp av räddningstjänstens stege kan därmed vara möjlig för bostadshus och mindre kontor, se räddningstjänstens "Handlingsprogram Trygghet och säkerhet - delprogram operativa insatser" antaget av kommunfullmäktige.

Maskinstege - Bostadsbebyggelse och verksamheter (VK1, kontor) med upp till 8 våningar eller 23 meter mellan mark och fönstrets karmunderstycke eller balkongräckets överkant

Bärbar stege - Bostadsbebyggelse och verksamheter (VK1, kontor) upp till 4 våningar eller 11 meter mellan mark och fönstrets karmunderstycke eller balkongräckets överkant.

### **Tillgänglighet**

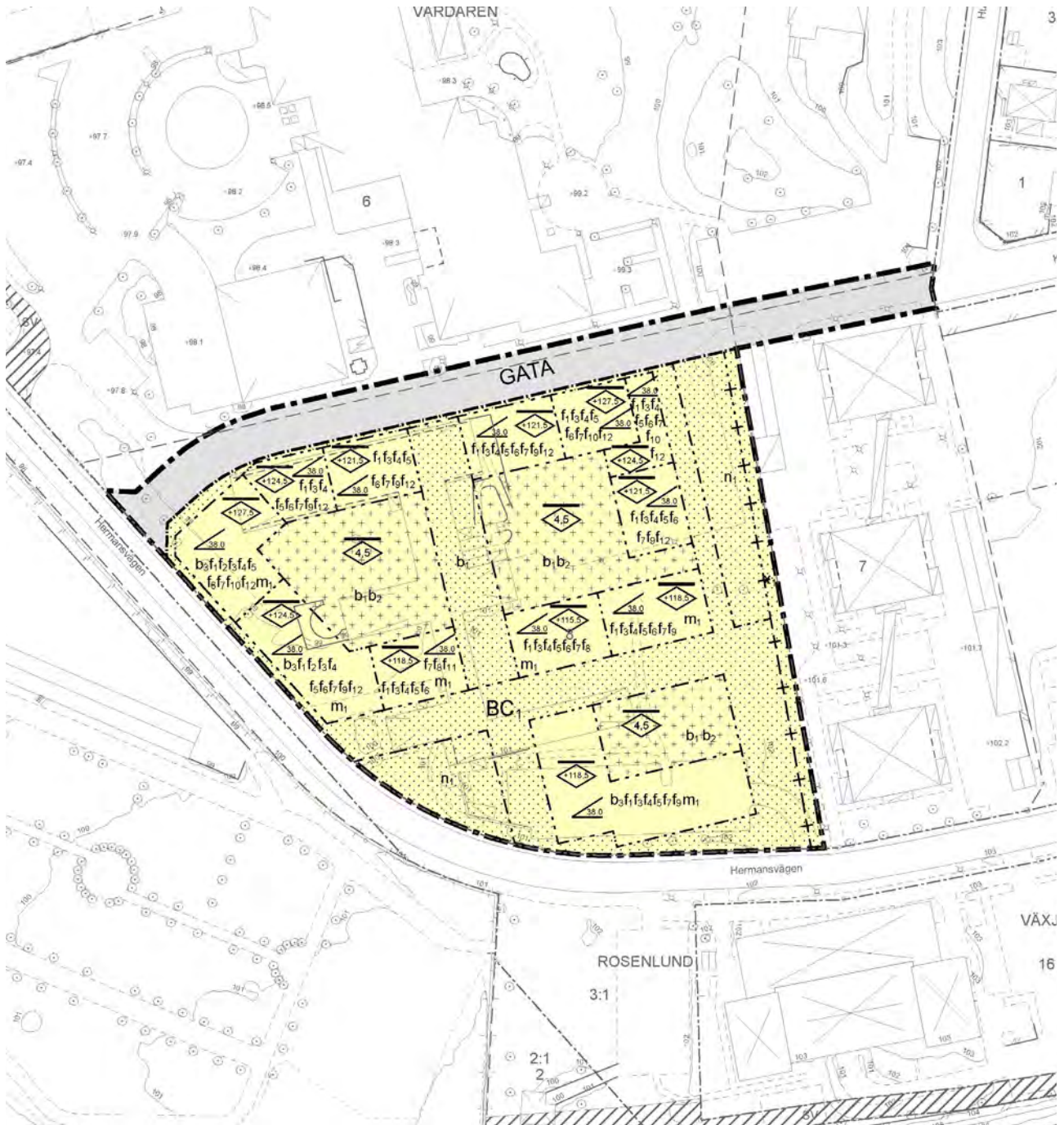
Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon och utformas enligt BBR 5:72. Framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och potentiella uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter. Detta för att räddningstjänsten 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.

Byggrätter i planområdets sydöstra del samt en del befintliga byggnader söder om Hermansvägen överstiger rekommenderade avstånd. Det kan vara aktuellt att se över en montering/installation av en ny brandpost i närområdet.

# Plankarta och planbestämmelser



**Figur 14.** Karta som visar plankartan för aktuell detaljplan.

# Användning av mark och vatten

## Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

### 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. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 punkt PBL

## Kvartersmark

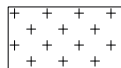
BC<sub>1</sub>

### Bostäder, Centrum i bottenvåning

Bestämmelsen medger bostäder som huvudanvändning och centrum som sekundär användning. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för nya bostäder och möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 punkt PBL

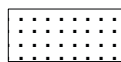
## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Omfattning



#### Endast komplementbyggnad får placeras

Bestämmelsen omfattar bostäders innergårdar där är möjligt att uppföra komplementbyggnader till exempel soprum. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 punkt PBL



#### Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att reglera mark där byggnader inte får uppföras. Det innefattar bland annat förgårdsmark, kvartersgator och parkstråket där det ska vara bebyggelsefritt. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 punkt PBL



#### Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd över angivet nollplan på komplementbyggnader. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 punkt PBL



#### Största takvinkel är angivet värde i grader

Bestämmelsen reglerar största möjliga takvinkel. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 punkt PBL



#### Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Bestämmelsen reglerar höjden på majoriten av bebyggelsen inom planområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 punkt PBL

## Utförande

- b<sub>1</sub>** **Marken får byggas under med garage eller centrumverksamhet. Ovan bjälklag får endast balkonger, trappor, uteplatser, cykelförråd och andra komplementbyggnader uppföras**  
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av underjordiskt garage och ev. yta som behövs för centrumverksamhet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL

- b<sub>2</sub>** **Bjälklaget ska vara planterbart för vegetation**  
Syftet med bestämmelsen är för att innergårdar ska bestå av gröna ytor och vegetation som till exempel träd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL

- b<sub>3</sub>** **För bostäder som överstiger 35 kvm 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. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL

## Utformning

- f<sub>1</sub>** **Bottenvåning ska vara tydligt markerad**  
Syftet med bestämmelsen är att markera sockelvåningen som skapar en mer intressant utformning som ger stadsmässiga kvalitéer. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL

- f<sub>2</sub>** **Bottenvåning mot Hermansvägen ska utformas med en rumshöjd på minst 3,0 meter för att kunna inrymma centrumverksamhet eller bostadskomplement.**  
Syftet med bestämmelsen är för att inom egenskapsområdena kunna möjliggöra för en omvandling till centrumverksamheter, även om det inte är aktuellt i dagsläget. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL

- f<sub>3</sub>** **Entréer ska placeras mot prickmark och vara genomgående**  
Syftet med planbestämmelsen är att skapa aktiva bottenvåningar mer entréer ut från kvarteret mot allmänna platser. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL

- f<sub>4</sub>** **Balkonger får kraga ut maximalt 1,5 meter från fasad mot prickmark. Utkragande delar får ej glasas in.**  
Syftet med bestämmelsen är fasaderna som riktar sig utåt, mot prickmark, inte ska domineras av balkonger. Utformningen av balkongerna ska vara enhetliga och bidra till stadsmässighet och får ej glasas in ut över fasaden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL

**f<sub>5</sub> Takkupor och burspråk får förekomma på en tredjedel av fasadens längd**

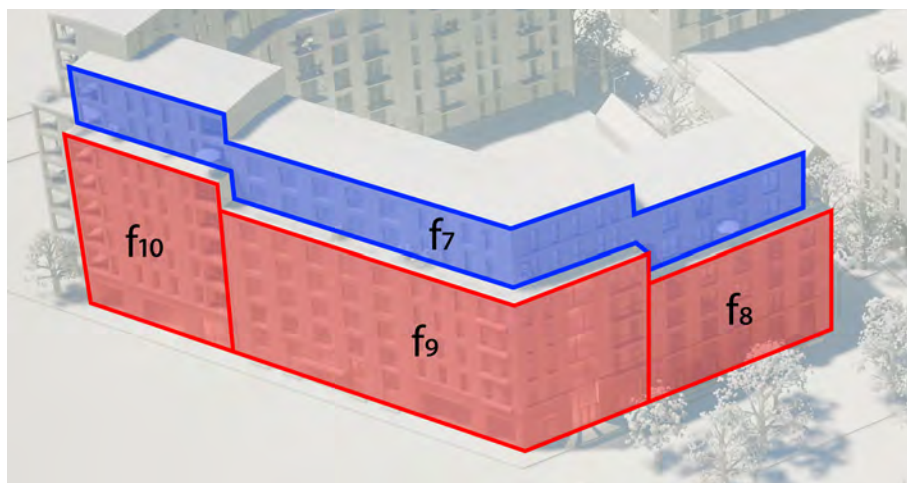
Syftet med bestämmelsen är att ge möjlighet för ett flexibelt taklandskap om takkupor och burspråk ska ingå i framtida bebyggelse. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL

**f<sub>6</sub> 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. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL

**f<sub>7</sub> Våningsplan över takfoten ska vara indragna 2 meter från fasad och 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. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL



**Figur 15.** Illustration som visar hur planbestämmelser ska tolkas/användas.

**f<sub>8</sub> Takfoten ska utformas med en maximal höjd på +112 meter över angivet nollplan mot prickmark**

Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL

**f<sub>9</sub> Takfoten ska utformas med en maximal höjd på +115 meter över angivet nollplan mot prickmark**

Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL

**f<sub>10</sub> Takfoten ska utformas med en maximal höjd på +118 meter över angivet nollplan mot prickmark**

Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL

**$f_{11}$**  Takfoten ska utformas med en maximal höjd på +115 meter över angivet nollplan mot korsmark

Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL

**$f_{12}$**  Takfoten ska utformas med en maximal höjd på +118 meter över angivet nollplan mot korsmark

Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL

### **Syftet med planbestämmelserna $f_8 - f_{12}$**

Syftet med bestämmelser om takfoten är för att skapa en variation i höjd och för att kunna anpassas till en skala på 4-6 våningar. Bebyggelse ovan takfoten blir som indragna våningar (se planbestämmelse  $f_7$ ). Exempel på redovisning hur dessa bestämmelser förhåller sig till varandra och hur de ska beräknas visas i illustrationen nedan (figur 13).

### **Mark**

**$n_1$**  Marken får inte användas för parkering

Syftet med bestämmelsen är för att möjliggöra för parkstråk och platsbildning som är fria från parkeringsplatser. Parkering ska främst lösas i underjordiskt garage och längs kvartersgator. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 13 § 1 st 3 punkt PBL

### **Störningsskydd**

**$m_1$**  Friskluftsintag till byggnader med centraliserat tilluftssystem ska placeras mot oexponerad sida, bort från järnvägen

Med tanke på att planområdet ligger inom 150 meter från Jönköpingsbanan och E4, så anses risknivåerna vara acceptabla givet denna riskreducerande åtgärd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 12 § 1 st 1 punkt PBL

## **Administrativa bestämmelser**

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

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

### **Markreservat för allmännyttiga ändamål**

x

**Markreservat för allmännyttiga gång- och cykeltrafik. Kvartersmark.**

Syftet med bestämmelsen är att säkra allmänhetens tillgänglighet till parkstråket som ska bildas öster om bebyggelsen längs fastighetsgränsen mot öster. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 6 § PBL

### **Ändrad lovplikt, fastighetsplan**

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL

# Planens konsekvenser

## Behovsbedömning

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

### Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på [www.jonkoping.se](http://www.jonkoping.se) sökord: detaljplan Vårdaren 8

## Alternativ och andra ställningstaganden

### Utvecklingsmöjligheter i framtiden (Vårdaren 6)

I samband med framtagandet av planförslaget och ny bebyggelse på Vårdaren 8 har möjliga utvecklingsmöjligheter identifierats på Vårdaren 6, precis norr om Vårdaren 8.

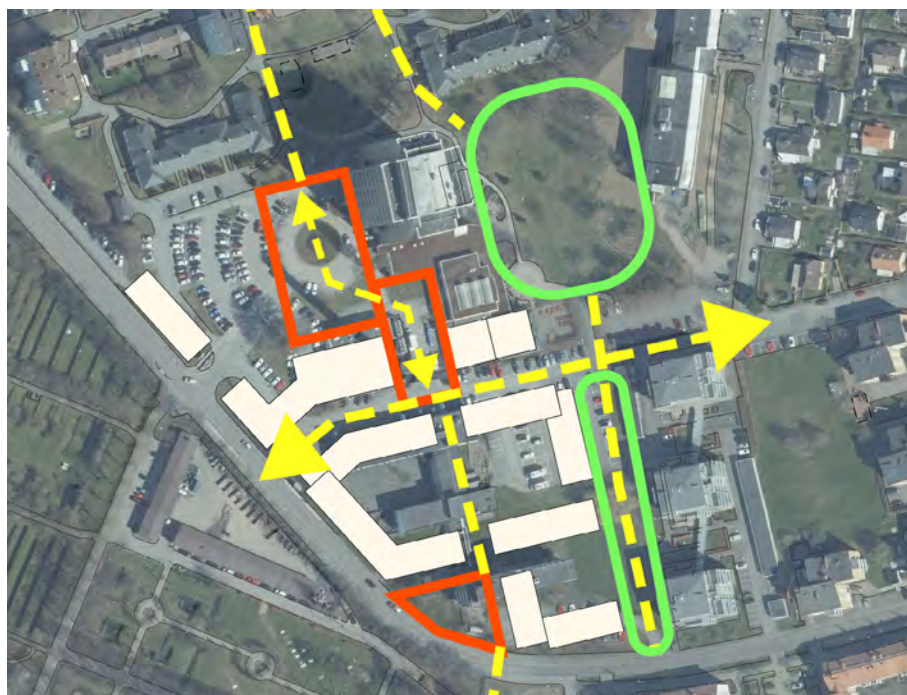
Framtaget förslag möjliggör och uppmuntrar till en framtida utveckling på Vårdaren 6. I takt med att området får fler bostäder skapas ett större behov och efterfrågan på kontor och centrumfunktioner. Tillsammans med visioner om att området på sikt kan få en koppling till A6-området och närheten till Jönköpings innerstad blir området mer attraktivt och fler utvecklingsmöjligheter skapas.

Med tanke på platsens läge i staden och med de goda kommunikationer som finns idag är det möjligt med en utveckling av Hermansvägen och framtida Karbingatan. Stadsbyggnadskontorets förslag till utvecklingsmöjligheter består dels av nya byggnader men även komplement till befintliga byggnader.

Inom Vårdaren 8 skapas en ”gårdsgata” genom området med vårdcentralens byggnaden i fonden och i dess förlängning en platsbildning i anslutning till vårdcentralens idé och där det i dagsläget sker leveranser.



**Figur 16.** Kartan visar möjlig utveckling på Vårdaren 6 tillsammans med potentiella kopplingar till, från och genom planområdet.



## Hälsa och säkerhet

### 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  $m_1$ : ”Friskluftsintag till byggnader med centraliserat tilluftssystem ska placeras mot oexponerad sida, bort från järnvägen”.

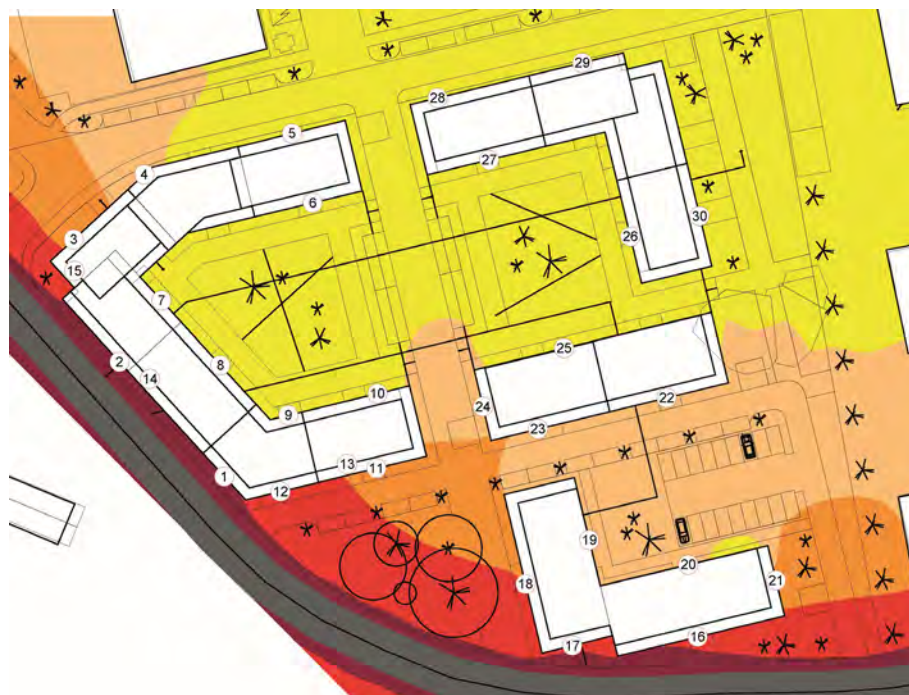
### Trafikbuller

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  $b_3$ .

### Teckenförklaring (dBA)

	> 65
	60- 65
	55- 60
	50- 55
	<= 50



**Figur 17.** Kartan visar trafikbullrets utbredning i plankartan och påverkan enligt bebyggelsestrukturen i planförslaget.

### Luftutredning

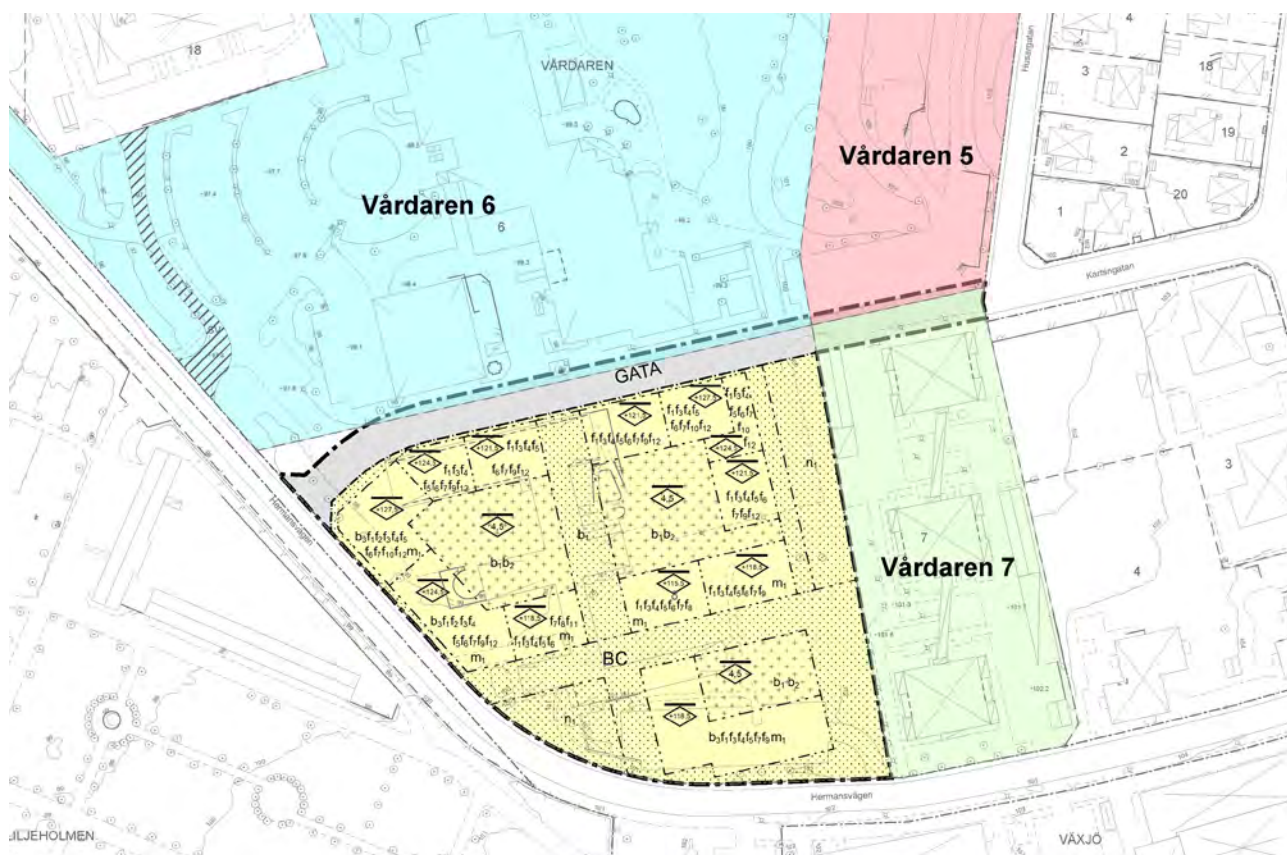
Luftutredningens syfte var att bedöma påverkan från den närliggande värmeverket (Hetvattencentralen Östra klinikerna) på bostäderna i detaljplanen. Skorstenen ligger precis norr om Vårdaren 8.

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, typiskt färre än 50 timmar per år. Skulle en större produktionsanläggning falla bort kan drifttiden 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 rökgaser hade transporterats ner längs fasaden på grund turbulenta vindförhållanden intill fasaderna.

# Omgivningspåverkan



**Figur 18.** Kartan visar plankartan och omgivande fastigheter som påverkas av planförslaget.

## Vårdaren 6

Delar av Vårdaren 6 ligger inom aktuellt planområde och planläggs som allmän platsmark - GATA. Det påverkar de parkeringsplatser som ligger längs fastighetsgränsen som består av besöksparkeringar till Rosenlunds vårdcentral och parkering för närliggande verksamheter. Längs den nya gatans sträckning, som är en förlängning av Käringgatan, är tanken att det ska finnas allmänna parkeringsplatser som till viss uppfyller det behov parkeringsplatserna har idag.

I dagsläget når man Vårdaren 8 via infarten till Vårdaren 6. Käringgatan förlängning till Hermansvägen kommer innebära att den väg som kopplar samman Vårdaren 6 och 8 förlorar sitt syfte. På denna yta skulle parkeringsplatser som försvinner kunna ersättas.

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 5

Likt för Vårdaren 6 så ligger Vårdaren 5 inom aktuellt planområde och planläggs som allmän platsmark - GATA. Parkeringsplatserna som angränsar till planområdet förväntas inte påverkas av planförslaget.

## 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.

Fastigheten består av 3 punkthus och avstånden mellan befintlig bebyggelse och planerad bebyggelse är mellan ca 21 till 37,5 meter, där kortaste avståndet är i den södra delen.

Med tanke på dessa avstånd mellan bebyggelsen anses det inte vara en betydande olägenhet.

För att kunna möjliggöra för Karbingatans förlängning behöver mark i fastighetens norra del tas i anspråk för allmän platsmark - GATA. Karbingatans förlängning innebär fördelar för boenden att ta sig via det kommunala vägnätet.

## Miljö kvalitetsnormer

### 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.

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) vilken är klassad enligt vattendirektivet. Rocksjön uppnår god ekologisk status och uppnår ej god kemisk status baserat på PBDE och kvicksilver. Antracen är ett ämne som överskrider gränsnivån för god status i recipienten och har fått tidsdispens för god status till år 2027.

Planerad markanvändning beräknas motsvara eller ligga under halter som motsvarar normaldagvatten enligt svenskt vatten publikation (Rapport nr. 2017-12). Antracen har dålig status i recipienten Rocksjön och får därmed inte öka till recipienten. Enligt beräkningar utifrån föreslagen detaljplan leder inte den till ökning av antracen.

I och med redovisade åtgärder för dagvatten bedöms inte planen påverka vattenkvaliteten i Rocksjön negativt.

# Förutsättningar

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I gällande Översiktsplan 2016 anges olika bebyggelsezoner inom Jönköpings kommun. Föreslaget utredningsområde är inom bebyggelsezon ”kommunens centrala tätort” vilket anger ett antal olika strategiska riktlinjer. Tätorten ska utvecklas genom kontinuerlig omvandling av redan exploaterade områden och förtätning med mål om att uppnå en variation och balans mellan bostäder, arbetsplatser och service. Planområdet är inom 400 meter från ett större kollektivtrafikstråk och bör enligt översiktsplanen medge en hög exploateringsgrad.

Längs med Hermansvägen sträcker sig ett kollektivtrafikstråk med stomlinjebuss 2. Befintliga och planerade stomlinjer ska gälla över en lång tid och samhällets strukturer ska därför byggas upp efter dessa. Stomlinjebussar ska därför ha särskilt god framkomlighet vilket innebär att de i stor utsträckning ska ha egna körfält och vara prioriterade i olika korsningspunkter samt att vägar ska framtidssäkras för stomlinjetrafik.

Enligt gällande översiktsplan ska huvudcykelstråk vara attraktiva, trafiksäkra och ha en god framkomlighet året runt. Längsmed Hermansvägen sträcker sig ett huvudcykelstråk. Vid planering, ombyggnad eller nybyggnation i anslutning till ett huvudcykelstråk ska cykeln vara det prioriterade trafikslaget. Se antagen Cykelplan för mer information.

Föreslagen nybyggnation går i linje med översiktsplanens intentioner där en nybyggnation medför till en förtätning av västra Rosenlund. Befintlig kollektivtrafik- och cykelstråk möjliggör för hållbart resande.

### Utbyggnadsstrategi för centrala tätorten (granskning)

Planområdet ligger inom ett område för mångfunktionell bebyggelse där potential finns för en utvecklad användning ur ett större perspektiv för tätare och blandad stadsbebyggelse med vård, bostäder, arbetsplatser, handel, service och skolor.

Området ska ha en relativt hög andel arbetsplatser och ambitionen är även att publika verksamheter ska placeras längs Hermansvägen. Området ska även öppnas upp med allmänna gator för att öka tillgängligheten i området och mot en ny järnvägsstation vid A6-området. Det presenteras i bilden nedan (figur 19) där gråa streck markerar möjliga kopplingar. I praktiken innebär det bland annat att Karbingatan ska anslutas till Hermansvägen.

**Figur 19.** I kartan visas utdrag ur utbyggnadsstrategin över ändrad och utvecklad mark- och vattenanvändning. Planområdet presenteras i kartan med en vit färg.



## Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för framtida höghastighetsbana; Götalandsbanan, vilket innefattar större delar av kommunens centrala tätort. Utredningsområdet är ianspråktaget sedan tidigare och omges av tätare bebyggelse samt Östra Kyrkogården. Baserat på tidigare kommunala ställningstaganden om ett stationsläge på Södra Skeppsbron samt att det redan finns utbyggda strukturer i västra Rosenlund, bedöms det ej föreligga någon konflikt mellan riksintresset och föreslagen exploatering.

## 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 kaveldundsbestånd 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.



**Figur 20.** Foto på kulturhistorisk värdefull byggnad på fastigheten Växjö 16, sydöst om planområde.

## Kulturhistoria

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.

## Detaljplaner

### Förslag till ändring av stadsplanen för delar av östra stadsdelen Österängs- och Rosenlundsområdena i Jönköping

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. Med allmän byggnad menas enligt praxis byggnad avsedd att tjäna ett sådant ändamål som det tillkommer stat eller kommun eller menighet att tillgodose.

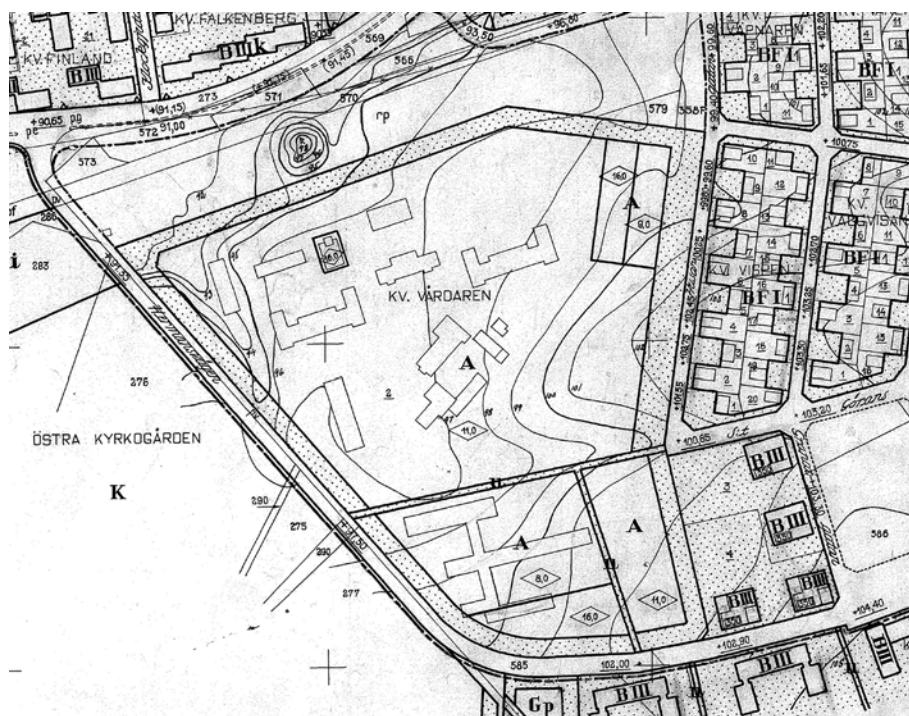
Bestämmelse, som anger att område får användas endast för allmänt ändamål, anses inrymma rätt till byggnaders uppförande eller inredande för bostäder och lokaler i övrigt avsedda för dem som är knutna till anläggningens verksamhet.

Förutom att stadsplanen anger en höjdrestriktion för byggnader inom fastigheten, 9 och 16 meter, anges även två u-områden i öst och i norr om Vårdaren 8. Dessa kommer hållas bebyggelsefria och rymmas in gatumark och prickmark.

Då delar av denna stadsplanen med A-område ej kan anses aktuell utan

en ny detaljplan bör upprättas på detta området för att användningar ska överensstämma och för att naturvärden och stråk bör slås fast samt för att möjliggöra ny högre bebyggelse och parkeringshus norr om Karbingatan så var tanken att Vårdaren 5 och 6 skulle ingå i denna detaljplanen. På grund av resursbrist på Regionen så får detta ärende drivas som ett separat planärende.

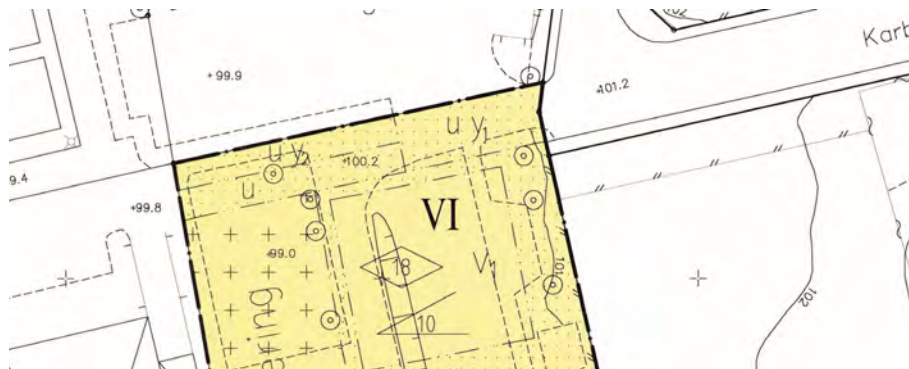
Upphävandet av tomtindelning innebär att det inte går att ge bygglov utan planändring på Vårdaren 5.



**Figur 21.** Bilden visar gällande detaljplan för området.

### Detaljplan för kv. Vårdaren 7

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 bra in på vad som uppnås med markanvändningen GATA.



**Figur 22.** Bilden visar gällande detaljplan för området.



## **Tomtindelning**

Den del i detaljplanen som berör Vårdaren 5 och är planlagd för GATA berörs av en befintlig tomtindelning. Bestämmelser som berör Vårdaren 5 ska hanteras separat och ingår inte i aktuellt planarbete.

## **Barnperspektiv**

Området kommer öppnas upp och bli mer aktivt under dygnets timmar, då verksamheterna idag står tomma och kan skapa otrygga miljöer framförallt under kvällstid. Entréer ska vara vända utåt mot platser som skulle kunna uppfattas baksidor som gör att tryggheten och uppsikten blir bättre.

En allmän gata med trottoarer etc. kommer att öka säkerheten och skapa tydligare stråk genom området i sin helhet, till skillnad från idag då området består av stora asfalts- och parkeringsytor. För att nå målpunkter från framtida boenden inom planområdet skulle en till säker överfart anordnas längs Hermansvägens sträckning.

## **Program för anpassningar till klimatförändringar**

Sverige kan komma att påverkas kraftigt av de förväntade klimatförändringarna. Möjliga konsekvenser inom Jönköpingsregionen är exempelvis att klimatet blir varmare, att det blir mer nederbörd under höst- och vintermånaderna och att risken för översvämning på grund av korta intensiva skyfall ökar. På grund av framtida förändringarna är det viktigt att redan idag anpassa planeringen efter dessa förutsättningar.

Planförslaget tar hänsyn till framtida klimatförändringar genom att exploatering sker i ett läge där hållbara transportval med kollektivtrafik och/eller gång och cykel har goda förutsättningar.

# **Bebyggelse**

## **Vårdaren 8**

Befintliga byggnader inom fastigheten utgör kontorsverksamheter för Region Jönköping med tillhörande serverhall, men majoriteten av byggnaderna har i dagsläget ingen aktiv verksamhet. Den sista verksamheten ska flytta ut i mars 2023.



**Figur 23.** Fotot visar befintlig byggnad i den södra delen av Vårdaren 8.



**Figur 24.** Foto som visar befintlig bebyggelse på Vårdaren 8 med skorstenen i bakgrunden.

## Mark och vegetation

### Träd

Längs Hermansvägen står det ett antal träd av arterna skogslönn, lind, ginnalalönn och tall.

Inne på fastigheten Vårdaren 8 står det 2 kaskadpilar.

### 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.

### Markföroreningar

Provtagning av jord samt av grundvatten har genomförts för att få en bild om hur miljöpåverkan i område 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 Länsstyrelsen databas (EBH-stödet) finns det heller inget noterat om någon historisk förorening.

Undersökningarna av den mark som planeras för byggnation av flerbostadshus på fastigheten har visat på förhöjda halter av förorening. Riktvärdet för känslig markanvändning (KM) överskreds i en punkt SW2206 med avseende på PAHH, PCB och bly. I samma punkt visar kompletterande provtagning på halter för PCB överstigande riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). En möjlig orsak till förekomsten av PCB i den här punkten kan vara de rester av byggnadsmaterial som noterades vid provtagning i den här punkten.

Eftersom förändring av detaljplanen ska kunna medge bostadsändamål så bör marken ytterligare undersökas i framför allt det område kring punkt SW2206 för att kunna avgränsa och utreda om en åtgärd för att avlägsna jord som är förorenad innan byggnation är möjlig. Med tanke på tillgången på grundvatten i grundvattenrören bör även om möjligt en ny provtagning av grundvatten ske under den tid på året när grundvattennivåerna är något högre än i augusti då de generellt är som lägst.

## Trafik

### Gång och cykel

Den huvudsakliga kopplingen för gång- och cykeltrafikanter till planområdet nås i dagsläget via den trafikseparerade gång- och cykelbanan längs Hermansvägen. En passage över vägen finns vid infarten till Rosenlund vårdcentral, som är en målpunkt i området.



**Figur 25.** Foto som visar överfarten över Hermansvägen.

Hermansvägen är ett s.k. huvudcykelstråk. Huvudcykelstråk ska vara attraktiva, trafiksäkra och ha en god framkomlighet året runt. När planering, ombyggnad eller nybyggnad sker i anslutning till de utpekade

huvudcykelstråken ska cykeln vara det prioriterade trafikslaget. Utöver huvudstråket finns övriga cykelvägar som är kopplade till detta vilket gör att cykeln blir ett naturligt val av transportmedel för åtminstone kortare resor.

### **Kollektivtrafik**

Förutsättningarna för kollektivtrafik i stadstrafik är väldigt bra med hållplats direkt i anslutning till planområdet med linjebuss 2.

### **Bil**

Infart med bil till planområdet sker till stor del via Hermanvägen och framförallt via infarten till Rosenlunds vårdcentral där vägen viker av mot Vårdaren 8.

Det finns ytterligare en infart söder om planområdet till Vårdaren 8 och en infart i Karbingatans förlängning till Vårdaren 5.

### **Parkering**

Ett stort antal parkeringsplatser finns idag inom planområdet till befintliga parkeringsplatser, dels för de som arbetar och dels för besökande.

## **Service**

### **Offentlig service**

Rosenlund vårdcentral med dess verksamheter finns precis norr om planområdet.

### **Kommersiell service**

Det finns en brist på kommersiell service i närområdet i dagsläget. 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.

# 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 standardförfarande. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

### Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

#### 2021

september

STBN - planuppdrag

#### 2022

december

STBN - beslut om plansamråd

#### 2023

kvartal 1

Samråd

kvartal 2

STBN - beslut om granskning

kvartal 2-3

Granskning

kvartal 4

STBN - beslut om antagande

#### 2023

kvartal 1

Laga kraft (om inte planen överklagas)

## **Avtal**

Ett planavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren för Vårdaren 8. Ett exploateringsavtal ska upprättas med fastighetsägaren och ska godkännas av tekniska nämnden innan stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

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

Kommunen kommer att vara huvudman för allmän plats.

## **Ekonomiska frågor**

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 när Karbingatan byggs ut för att förlängas åt väster mot Hermansvägen. Exploatören ersätter kommunen för kostnaderna för utbyggnad av allmän plats genom erläggande av exploateringsersättning.

Exploatören ansvarar för och bekostar all husbyggnation med tillhörande anläggningar inom kvartersmarken. Exploatören ansvarar för och bekostar även utredningar, fastighetsbildning, 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 erlægga anläggningsavgift för VA-anslutning i enlighet med av kommunen antagen VA-taxa.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

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

### **Fastighetsbildning**

Detaljplaneförslaget innehåller mark för allmän plats (gata) och kvartersmark (bostäder och centrum). Fastigheterna som planläggs för de olika markanvändningarna är Vårdaren 5, 6, 7 och 8.

När detaljplanen har fått laga kraft blir fastighetsbildning för genomförande av planen möjlig. För de områden som planläggs för allmän plats (se vidare under rubrik Fastighetsrättsliga konsekvenser), har kommunen enligt PBL 6 kap. 13 § rätt att lösa in sådan mark. Om fastighetsägaren begär detta, är kommunen enligt PBL 14 kap. 14 § även skyldig att lösa in den allmänna platsmarken. Om marken inlöses utan överenskommelse genom lantmäteriförrättning beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning i förrättningen.

### **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 (se mer under rubrik Fastighetsrättsliga konsekvenser).

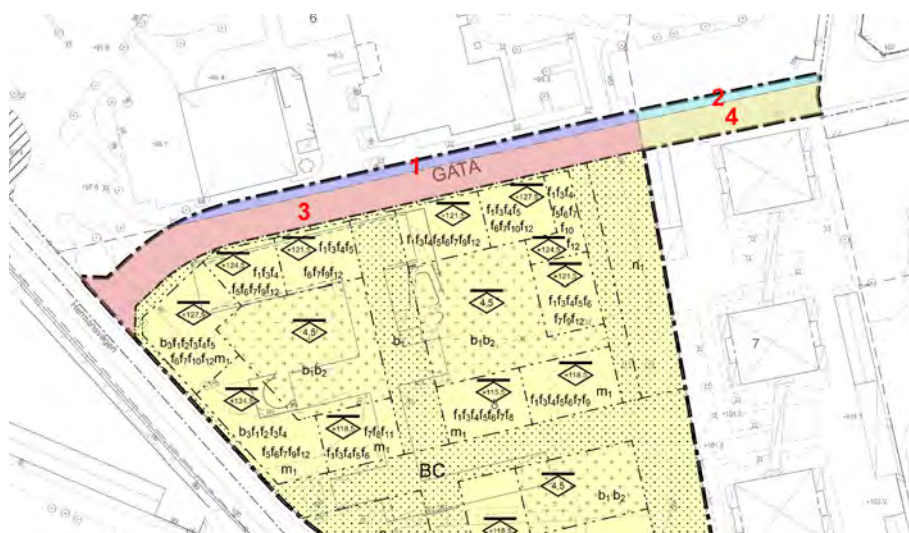
Inom område betecknat med x ska marken vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik (markreservat för allmänt trafikändamål). För genomförande av området ska ett servitut bildas till förmån för en av kommunens fastigheter. Om överenskommelse inte kan träffas angående rättighetsbildning, har fastighetsägaren enligt PBL 14 kap. 18 § rätt att begära kommunal lösen av markreservatet.

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvens per fastighet och rättighet framgår av tabell nedan. Till tabellen finns även en fastighetskonsekvenskarta, se figur 23.

<b>Fastighet/Rättighet</b>	<b>Fastighetsrättslig konsekvens</b>
Vårdaren 5	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (område 2, figur 23) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Upphävande av tomtindelning för Vårdaren 5 krävs för genomförande.
Vårdaren 6	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (område 1, figur 23) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
Vårdaren 7	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (område 4, figur 23) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.

Fastighet/Rättighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Vårdaren 8	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (1, figur 23) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.  Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x-område) får fastighetsägaren rätt att begära kommunal lösen av. Bygglov som hindrar möjlighet att bilda rättighet får inte beviljas.
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.
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.



**Figur 26.** Kartan är som en bilaga till de fastighetsrättsliga konsekvenser som följd av planen.



## **Medverkande tjänstemän**

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

### **Stadsbyggnadskontoret**

Joakim Kjell  
Mats Ruderfors  
Emelie Westin

### **Tekniska kontoret**

Madeleine Strömberg  
Anders Larsson  
Fredrik Sandberg Svärd  
Annica Magnusson

Joakim Kjell  
Planarkitekt  
036-10 59 27

Liselott Johansson  
Planchef  
036-10 57 78