

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

Rosenlund, Jönköpings kommun



Undersökning av miljöpåverkan

Bedömning av miljöpåverkan

En strategisk miljöbedömning (miljökonsekvensbeskrivning) enligt PBL 5:11a och MB 6:6 skall upprättas om kommande detaljplaners genomförande kan antas medförande en betydande miljöpåverkan. För att klarlägga om planen kan innebära en betydande miljöpåverkan behöver en s.k. undersökning (av miljöpåverkan) göras. Fördjupat beslutsunderlag återfinns i plan- och genomförandebeskrivningen under rubriken "Konsekvensbeskrivning".

Platsens förutsättningar

Planområdet, Vårdaren 8, ligger i stadsdelen Rosenlund intill Rosenlunds vårdcentral. Bebyggelsestrukturen har mer eller mindre existerat sedan 1950-talet men med tiden har verksamheterna som funnits på platsen avvecklats och endast en liten del används idag. I mars 2023 flyttar det sista av verksamheterna ut.

Området består i dagsläget av asfalterade ytor och befintliga byggnader som kommer att rivas. Marken sluttar generellt mot norr, där marknivåer har uppmätts från ca +101,3 i söder till ca +98,9 i norr. Planområdet avgränsas i väster och söder av Hermansvägen, i norr av Karbingatan (framtida förlängning), och i öster av bostadshus inom grannfastigheten Vårdaren 7.

Området består enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta av glacial lera. Det förväntas även postglacial sand och isälvssediment (sand) i anslutning till aktuellt område. 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.

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 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.

Dagvatten från planområdet avrinner till Rocksjön som är en fastslagen vattenförekomst enligt vattendirektivet (VISS, 2022).

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.

Planens styrande egenskaper

Planförslaget möjliggör för kvartersmark i form av bostäder och centrumverksamhet samt allmän platsmark gata. Planförslaget möjliggör även för underjordiskt garage, vilket är högst troligt för att kunna lösa parkeringsbehovet.

Planens tänkbara effekter

En exploatering på platsen enligt planförslaget leder till att marken omvandlas till bostäder. Planområdet har närhet till befintligt gång- och cykelvägnät och ligger i nära anslutning till kollektivtrafik vilket gör att det finns förutsättningar för ett hållbart resande.

Enbart genom att ändra markanvändning inom planområdet från kontorsområde till flerfamiljshus uppskattas föroreningspåverkan från området minska för nästan alla undersökta ämnen och för samtliga ämnen ifall LOD implementeras. Detta innebär att planen medför en positiv förändring för recipienten i fråga om föroreningsbelastning och förbättrar möjligheten att uppnå MKN. Även om situationen för att uppnå MKN förbättras enbart genom den ändrade markanvändningen rekommenderas renande dagvattenlösningar vid de ytor som bedöms medföra störst föroreningsbelastning. Detta är trafikerade vägar och parkeringsytor. Detta för att bidra till en hållbar stadsbyggnad och gå i linje med kommunens dagvattenplan.

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.

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.

Sammanvägd miljöbedömning

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen bedöms innebära på miljön redovisas i planbeskrivningen under rubriken "Planens konsekvenser" samt sammanfattas ovan. Kommunen bedömer utifrån dagens värderingar och kunskapsnivå att genomförandet av planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Därmed behöver en strategisk miljöbedömning och MKB enligt Miljöbalken inte upprättas.

Vi har istället valt att integrera miljöfrågorna i detaljplaneprocessen genom att beskriva relevanta problem i planbeskrivningen och dess konsekvensbeskrivning. Den ordinarie detaljplaneprocessen innebär att berörd allmänhet, föreningar och myndigheter får insyn och påverkansmöjlighet vid flera tillfällen under ärendets gång. Hur synpunkterna beaktas sammanfattas i ordinarie samrådsredogörelser och utlåtanden. I detaljplaneprocessen är ambitionen att minimera projektets negativa påverkan på miljön. Eventuella behov av skyddsåtgärder föreskrivs som planbestämmelser eller i avtal och följs upp i bygglovet.