

# Detaljplan för del av Hisingstorp 1:1

Hisingstorp, Jönköpings kommun



## Planbeskrivning

# Innehåll

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Bakgrund, syfte och huvuddrag . . . . .  | 4  |
| Planförslag . . . . .                    | 5  |
| Plankarta och planbestämmelser . . . . . | 15 |
| Planens konsekvenser . . . . .           | 20 |
| Förutsättningar. . . . .                 | 27 |
| Genomförande av detaljplanen . . . . .   | 37 |

## Handlingar

Planbeskrivning  
Plankarta med bestämmelser  
Behovsbedömning

## Bilagor

Grundkarta,  
Dagvattenutredning, Sweco 2019-05-27  
Bullerutredning, Soundcon 2019-06-28  
PM geoteknik, BGK 2020-07-03  
Markteknisk undersökningsrapport (MUR), BGK 2020-07-03  
Arkeologisk utredning, Jönköpings läns museum 2006  
Kulturhistorisk utredning, Jönköpings läns museum 2008

Samtliga handlingar och bilagor finns på [www.jonkoping.se](http://www.jonkoping.se) sökord: detaljplan för del av Hisingstorp 1:1

# Så här görs en detaljplan med standardförfarande



## Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggherre ansöker om planbesked. I planbeskedet uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Planavdelningen sammanställer ansökan med kompletterande underlag, varpå stadsbyggnadsnämnden beslutar om ifall processen ska påbörjas eller inte.



## Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds arbetet med att ta fram en handling inför samrådet. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter, och att ge berörda insyn och möjlighet att påverka. De som har rätt att medverka vid samrådet är samrådsgruppen, bestående av sakägare, Länsstyrelse, 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. Utifrån samrådsredogörelsen justeras sedan planhandlingarna.

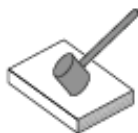


## Granskning

Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst två veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter.

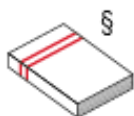
Synpunkter ska lämnas in skriftligen under granskningstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna från samrådet och granskningen i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

## 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 3 veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.

## Laga kraft



Detaljplanen vinner laga kraft och börjar gälla när tiden för överklagande har gått ut, om ingen har överklagat. Om någon överklagar detaljplanen prövas fallet av Mark- och miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen vinner laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

# Inledning

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Syftet med detaljplaneprocessen är att pröva om ett område kan anses lämpligt för en viss typ av användning och utformning. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygglov.

En detaljplan innefattar en plankarta, en planbeskrivning och bilagor. Varje enskild kommun ansvarar för hur planbeskrivningen ser ut. I Jönköpings kommun används följande upplägg:

Bakgrund, syfte och huvuddrag – En sammanfattande beskrivning av detaljplanen.

Planförslag – En beskrivning av den markanvändning som föreslås i 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

Planförslagets huvudsakliga syfte är möjliggöra för en förtätning vid Hisingstorps gård med hänsyn till områdets identitet, natur- och kulturmiljövärden. Den nya bebyggelsen kompletterar Hisingstorps bostadsbestånd med trygghetsboende och hyresbostäder samt studentbostäder i liten skala. Föreslagen detaljplan reglerar volym, utformning och placering av ny bebyggelse för att skapa ett harmoniskt möte mellan Hisingstorps gård och omgivningen.

Exploateringen innebär en förtätning inom befintligt bostadsområde med närhet till god kollektivtrafikförsörjning, närservice och skolverksamhet. Utpekad planområde är beläget i bostadsområdet Hisingstorp, cirka 4 km nordväst om centrala Jönköping. Detaljplanen möjliggör för exploatering av cirka 1 hektar tidigare brukad hag- och ängsmark. Större delen av planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare. Som en helhetslösning på trafikflöden i området föreslås ett sammankopplat vägnät.

Översiktlig kartbild.



# Planförslag

## Markanvisning

Detaljplanen omfattar del av fastighet Hisingstorp 1:1 som idag ägs av Jönköping kommun.

Planförslaget bygger på Asplunds förslag som tilldelades markanvisning genom ett jämförelseförfarande för planområdet som hölls 2016. På uppdrag av byggaktör har Stig Axell Arkitekter arbetat fram gestaltungsförslaget för trygghetsboendet och hyresbostäder. Nytt förslaget bostadskvarter som är tilldelat Asplunds Bygg är på cirka 8 000 kvadratmeter.

Gestaltning av miljön kring Hisingstorps gårds svinhus är framtaget av Anna Larsson på Tengbom arkitekter. Marken har markanvisats till ägare av Hisingstorps gård, fastigheten Roten 1. Marken berör cirka 700 kvadratmeter.

## Planområdet

Aktuellt planområde är beläget i Hisingstorp längs en av Jönköpings stombusslinjer, i nära anslutning till service i form av skola och förskola samt Dalvik centrum. Marken består av naturmark främst ängsmark som omsluter Hisingstorps gård, fastigheten Roten 1. Ett av gårdens ekonomibyggnader, svinhuset, ligger inom planområdet. Planområdet omfattar även den nordligaste delen av Valhallavägen samt området mellan Sveavägen och Hisingssängen.

Ortfoto. Planområdet markerat med röd sträckad linje. Angränsande fastigheter med vit heldragen linje.



# Bebyggelse och gestaltning

## Trygghetsboende och hyresbostäder

Planförslaget prövar lämpligheten för exploatören att upprätta 48 lägenheter i form av trygghetsboende med upplåtelseformen hyresrätter samt 28 lägenheter i form av hyresrätter utan ålderskrav, totalt 76 nya bostäder. Föreslagen upplåtelseform för även trygghetsboendet är hyresrätter.

Ett trygghetsboende är en boendeform som erbjuder äldre ett fullbordat eget boende men också tillgång till gemensamma utrymmen för samvaro, måltider, rekreation, motion eller hobbyverksamhet. Vanligtvis finns en eller flera bovärdar på plats under angivna tider för att förhöja tryggheten och trivseln. För att få bo i ett trygghetsboende ska någon i hushållet ha fyllt 65 år. Gemensamma utrymmen för samvaro föreslås för hela bostadskvarteret vilket omfattar trygghetsbostäder som hyresbostäder.

### Situationsplan

#### Teckenförklaring:

**A-B** Trygghetsbostäder

**D-G** Hyresbostäder

**C** Gemensamhetshus för samtliga boende



### Gestaltning

Föreslagen exploatering består av 2 byggnadstyper med olika utformning som trappar ned bebyggelsen i skala och volym mot Hisingstorps gård. Gestaltungsforlaget skapar således en harmonisk övergång från Hisingstorps gårds småskaliga och traditionella utformning till den nytilkommande större volymen.



Nivåskillnaden på platsen utnyttjas med suterrängvåning i samtliga byggnader. Bebyggelsen förses i gestaltningsförslaget med röda sadeltak för att plocka upp de traditionella arkitektoniska detaljerna från gårdens utförande och utseende. Husens gavlar föreslås vara vända mot Hisingstorps gård vilket skapar ett enhetligt taklandskap sett från gården. Inslag av trä återfinns i samtliga fasader som den gemensamma nämnaren.

Illustrationsbild. Tänkt bebyggelse sedd från väster, över Hisingstorps gård.



Punkthusen är lokaliserade till östra delen av planområdet längs Valhallavägen. Gemensamhetshuset förenar de två punkthusen till en enhet och skapar en tydlig entré ut mot Valhallavägen som förstärker kontakten med gatan. Husen är placerade 6 meter från Valhallavägen. Nivåskillnaden mellan punkthusen och Valhallavägen utjämnas med suterrängvåning och slänt.

Punkthusen är föreslagna i fem våningar plus en suterrängvåning och en indragen vindsvåning. Byggnadens översta och nedersta våningsplan är markerade genom materialbyte. De nedersta våningen på punkthusen föreslås i grå puts, normalvåningarna är rött tegel med röd fog. Översta våningen planeras i faluröd panel som ska efterlikna karaktären av en träpanel. Faluröd färg återfinns även i flertalet detaljer i fasaden som burspråk. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats på marken.

Fasadritningar.



Illustrationsbild visar tänkt bebyggelse sedd från Valhallavägen i öst.



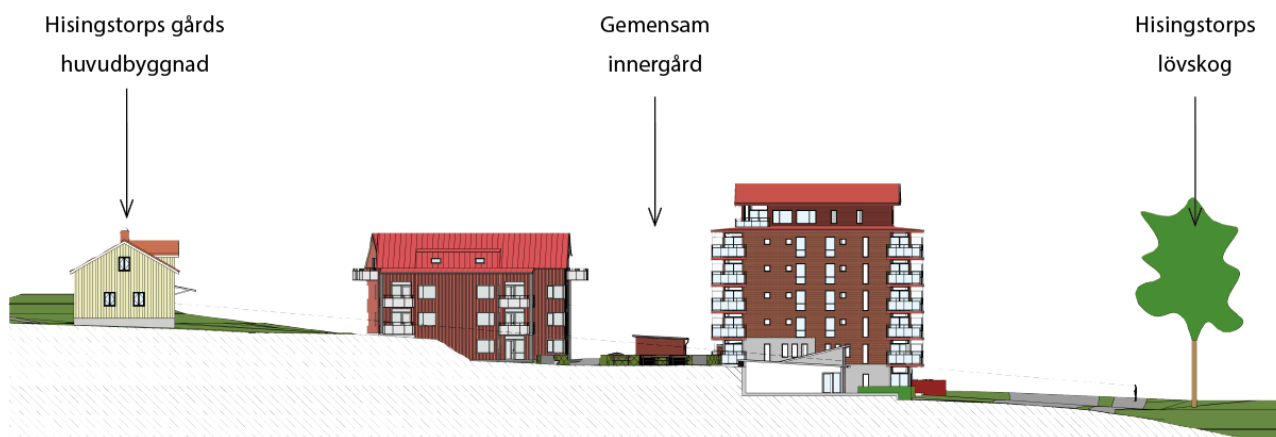
Bebyggelsetyp 2 utgörs av 4 byggnader utformade i villakarakter med traditionell träpanel i faluröd kulör och sadeltak med röda tegelpannor. Husen har placerats på den västra delen av planområdet, närmast i mötet med Hisingstorps gårds kulturmiljö. Huskropparna föreslås förses med klassiska material samt en mindre volym vilket igenkänns i Hisingstorps gårds byggnader.

De mindre flerbostadshusen möjliggörs i två våningar med suterrängvåning mot öst och inredd vindsvåning. Gaveln på husen erhåller samma mått som gaveln på huvudbyggnaden till Hisingstorps gård. Placeringen av huskropparna är anpassade att frigöra siktlinjen till huvudbyggnaden från Valhallavägen och utblicken som gården har mot Vättern och Huskvarna.

Fasadritningar.



Sektionsritning  
från Valhallavägen till  
Hisingstorps gårds  
huvudbyggnad.





### Gemensamma ytor och tillgänglighet

Bostadskvarterets utformning ämnar skapa en tillgänglig och trygg boendemiljö inomhus som utomhus samt erbjuda gemensamma utrymmen för umgänge och aktivitet. En invändig kvarterstruktur möjliggör för ett gemensamt gårdsliv med en ljudskyddad uteplats som kan bidra till trygghet och trivsel bland de boende.

För att tillgodose tillgängligheten för de som har behov av rullator eller rullstol planeras gårdsmiljön i anslutning till samtliga huskroppar i en terrassering med jämn marknivå. Boende med begränsad rörelseförmåga kan ansluta till gården från Valhallavägen med hiss genom trygghetsboendets entré.

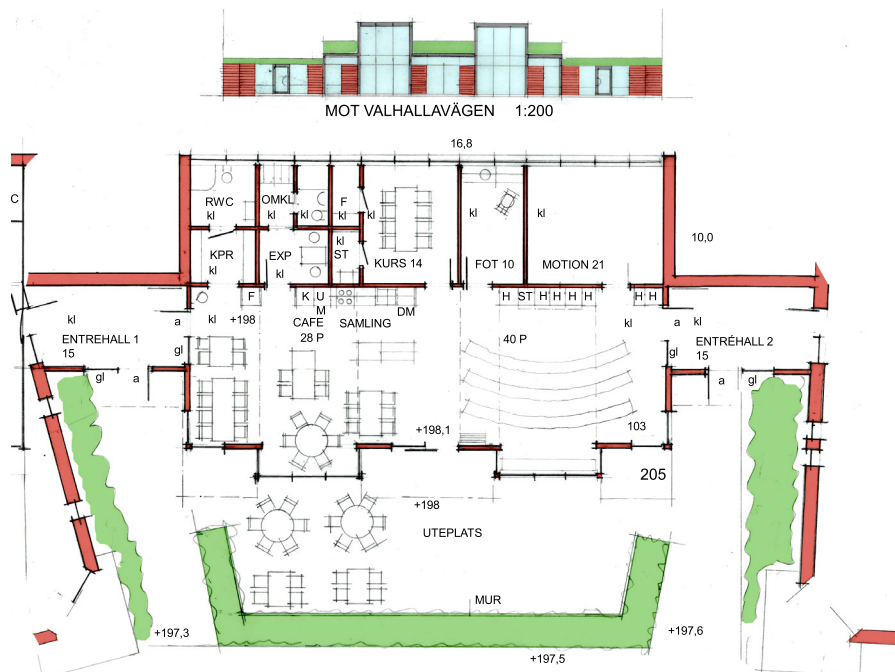
Den illustrerade gårdsytan nedan visar utrymme för en centrerad samlingsplats inom kvarteretsmarken med sittplatser och bord, skuggande pergola och utrymme för en boulebana. Föreslagen planlösning för gemensamhetshus visar utrymme för större sittning, café och matsal, mindre konferensrum samt motionsrum och omklädningsrum.

Illustrationsbild över tänkt bebyggelse och gemensam uteplats.



Planlösning gemensamhetshus

- Överst visas fasad som vätter mot Valhallavägen
- Underst visas den tänkta planlösningen



### Parkering och angöring

All parkering löses inom kvartersmark. Antalet parkeringsplatser skall följa Jönköping kommuns parkeringstal i enlighet med *Parkeringstal för Jönköpings kommun* (daterad 2016-06-16). Antalet parkeringsplatser säkerställas i samband med bygglovet.

Enligt föreslagen utformning kommer både öppna bilparkeringar och väderskyddade parkeringar i form av carports erbjudas till de boende. Carports föreslås byggas i terrassering för att anpassas till den sluttande marknivån. Parkeringar, öppna som väderskyddade, anpassas för personer med funktionsvariation och återfinns i närheten av entréer i enlighet med BBR.

En angöringsplats föreslås vid trygghetsboendets entréplan mot Valhallavägen. Angöringsplatsen ges möjlighet till en enkelriktad in- respektive utfart och möjliggör för kortvarig uppställning för av- och påstigning. Ett väntrum vid entré till trygghetsboendet iordningställs vid angöringsplatsen så att boende kan vänta på att bilen stannar utanför port. Inne på gården finns förutsättningar för en lokalgata med möjlighet till genomfart, tillfällig uppställning och avlastning.

Från Valhallavägen in till det nya bostadsområdet föreslås totalt tre infartsvägar. En infartsväg i mitten av Valhallavägen möjliggör för en angöring till trygghetsboendets gemensamhetsanläggning och entré. De andra två infartsvägarna ansluter till bostadsområdets parkering och skapar en genomfart för sopbil.

Ortofoto.

- Markerar det gamla svinhusets placering

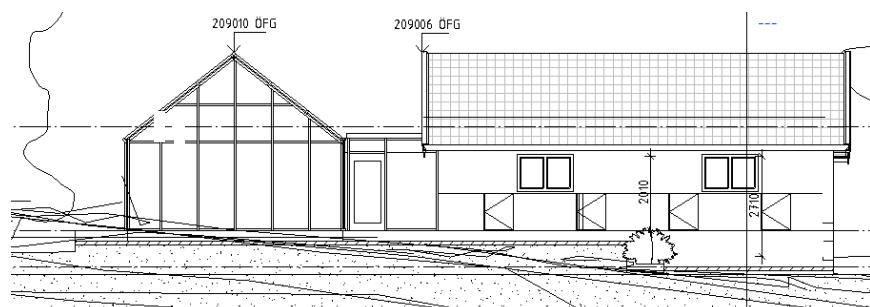


### Hisingstorps gårds svinhus

Hisingstorps gårds gamla svinhus möjliggörs i detaljplanen för renovering. Byggnaden föreslås även kompletteras med en flygel som tillsammans med svinhuset och en komplementbyggnad formar ett mindre gårdsrum. Genom ett litet orangeri kopplas flygeln och svinhuset ihop till en komplex enhet. Bebyggelsen föreslås kunna nyttjas för ett antal mindre bostäder som passar exempelvis studenter alternativt mindre verksamhet i form av kontor, samlingslokal eller café.

Svinhuset föreslås ska erhålla samma volym, stil och material. Identitetsskapande särdrag som kulör, timmer, byggnadens fönstersättning och sockel med svinluckor ska värnas. Om nödvändigt för ljusinsläpp kan fönster förstoras något. Däremot ska form, placering och material överensstämma med den ursprungliga utformningen. Fasad ska utgöras av timmer vilket innebär att isolering får ske på innerväggar. Om möjligt ska timmerstockarna bevaras/ återbrukas och endast ruttna delar bytas ut.

Tillbyggnaden föreslås i samma volym som svinhuset, med samma nockhöjd och takvinkel.



Illustrationsbild över svinhuset och tillbyggnadens volymanpassning.



Bild visar den nya miljön kring svinhuset.



Taket på tillbyggnaden ska utformas med ett sadeltak som förses med takpannor i lertegel eller ytskikt av sedum. Träpanel målas i faluröd slamfärg för att överensstämma med Hisingstorp's gårds och svinstians utförande och utseende.

Utemiljön terrasseras mot öster i sluttande terräng. Kvartersmarkens utformning möjliggör för uteplats i öst och västligt läge.

### Parkering och angöring

Enligt kommunens parkeringsnorm för bostäder ska 1-2 parkeringsplatser tillskapas beroende på om bebyggelsen ämnar användas för studentbostad eller verksamhet. Minst en parkeringsplats ska vara handikappanpassad. Angöring föreslås från tillfartsväg i söder. Uppställningsplats för bil och varuleverans föreslås för i öster intill komplementbyggnad eller väster om tillbyggnaden.

I bild visas 2 exempel på möjlig planlösning.

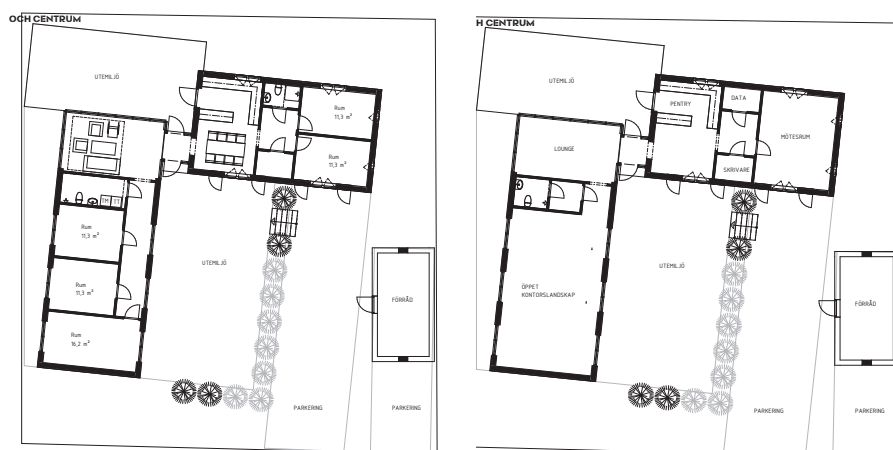


Bild ovan visar kompost som måste flyttas på grund av detaljplanen.

Bild till höger visar ortofoto, röd ring visar placering av kompost idag, vit streckad linje visar mark som föreslås säljas till fastigheten Rampen 1.

### Kvartersmark intill fastighet Rampen 1

Kommunen säger upp det arrendeavtal som tillåter fastigheten Rampen 1 att ha kompost på kommunal mark. För att erbjuda en alternativ placering för komposten föreslås en remsa om 5 meter kommunal mark inom Hisingstorp 1:1 att planläggas som kvartersmark. Delar av marken föreslås som lämplig för komplementbyggnad för en eventuell ny placering av komposten. Mark närmast Valhallavägen bedöms inte lämplig för bebyggelse. Marken föreslås säljas till Rampen 1.





# Trafik

## Kollektivtrafik

Närmaste hållplats ligger strax norr om planområdet. Ingen förändring beträffande kollektivtrafiken föreslås.

## Bil

Vägnätet inom Hisingstorp består idag av ett antal återvändsgator för biltrafik. Detaljplanen föreslår binda ihop Hisingsängen, Sveavägen och Valhallavägen och skapa ett mer sammanhållet vägnät. Inom planområdet har Valhallavägen idag körbana med bredden 8 meter vilket föreslås minska till 7 meter. Hastigheten är reglerad till 40 km/h och föreslås behållas.

Ortofoto.

Streckad linje representerar väg som öppnas för biltrafik.



## Cykel

Inga förändringar i cykelnätet föreslås.

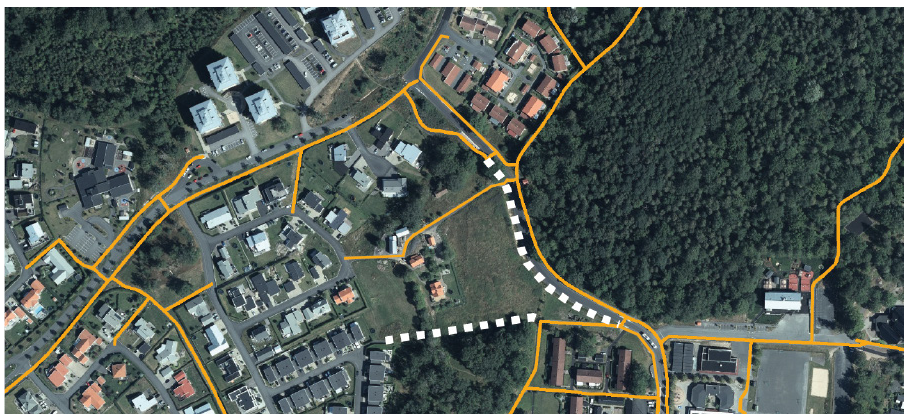
## Gång

Befintlig grusad gång- och cykelbana mellan Ametisgatan och Valhallavägen breddas till 5 meter och asfalteras för att delvis fungera som infartsväg till trygghetsboendet från Valhallavägen.

Ny gångbana föreslås anläggas på den västra sidan längs Valhallavägen. Detta medför att Valhallavägen får gångbana på båda sidor av körfältet hela sträckan. Ett natursläpp längs planområdets södra del möjliggör för en naturstig för gångtrafikanter längs med de vidkroniga ekarna i Hisingstorpstråket.

Ortofoto.

- Ny gångbana illustreras med streckad vit linje.
- Befintlig gång och cykelstråk illustreras med orange linje.





# Teknisk försörjning

## VA

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Hisingstorps gård (fastighet Roten 1) har ledningar dragna genom planområdet som ansluter till kommunens vatten- och avloppsnät. Kommunens ledningar är idag placerade olämpligt för föreslagen bebyggelse och kommer därför läggas om. Avtal för servitut ska tecknas med fastighetsägare.

## Dagvatten

Renat regn- och smältvatten från planområdet planeras avledas i sydöstlig riktning mot befintlig trumma som leder vattnet under Valhallavägen till Hisingstorps lövskog och nyckelbiotop Alkärr. Dränering sker genom öppna diken och ledning under Valhallavägen som transporterar vattnet till trumman. Inom kvartersmark ska vatten fördröjas så att bostadskvarteren inte tillför mer än en tredjedel av den befintliga vägtrummans kapacitet.

Bild illustrerar hur dagvatten planeras dimensioneras.

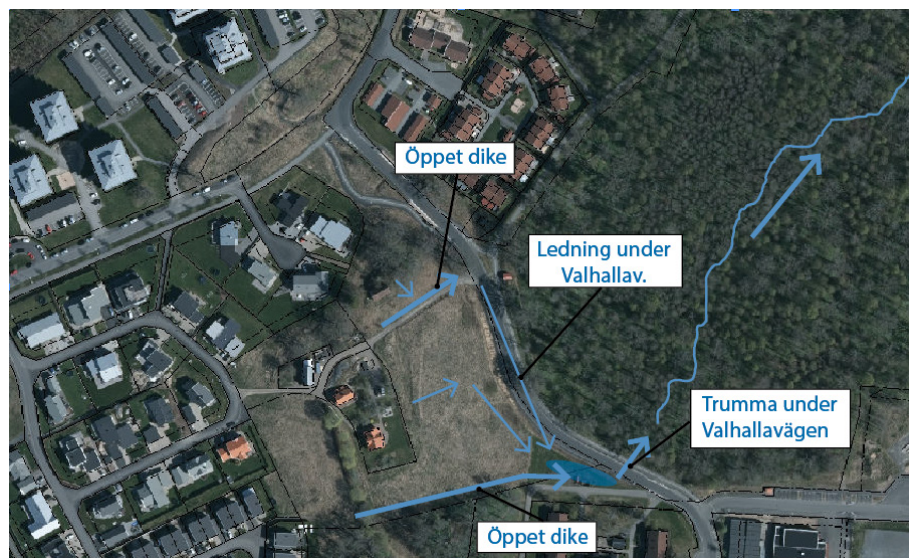


Bild visas exempel på upphöjd regnbädd.

- Källa: Kent Fridell & Kristian Klasson, Tengbomgruppen AB, 2014



Bild visas exempel på nedsänkt regnbädd.

- Källa: Kent Fridell & Kristian Klasson Tengbomgruppen, 2014



Dagvattentrummans kapacitet och den ökade dagvattenvolymen från kvartersmarken har beräknats av Sweco (Dagvattenutredning för del av Hisingstorp 1:1 2019). Enligt Swecos bedömning kommer kvartersmarken kräva en fördröjning på 55 kubikmeter vatten. Fördröjning föreslås ske genom upphöjda regnbäddar vid bebyggelsens stuprörsutkastare eller nedsänkta regnbäddar för att avvatta kvarterets lokalgata. Vid kraftigt regn ska vatten på ett säkert sätt avledas mellan husen och nå öppna diken inom kvartersmark för att undvika att rinna ut på Valhallavägen.

Höjdsättningen av planområdet är viktigt för att undvika skador på bebyggelse inom och utanför aktuellt område. Enligt angivelser i Svenskt Vatten P105 (2011) ska marken luta från byggnaderna för att yt- och dagvatten inte ska bli stående intill huskropp.

I sydöst om planområdet intill befintlig vägtrumma avses en yta i detaljplanen för dagvattenfördröjning och infiltration. Denna kan vid större skyfall få funktionen av en damm.

## Uppvärmning

Bebyggelsen kan anslutas till befintlig fjärrvärmeledning med anslutning från närliggande område.

## El

För att tillgodose den nya bostadsfastigheten med en elanslutning planeras befintlig nätstation öster om planområdet bytas ut till en större med högre kapacitet. Jönköping Energi Nät AB ska kontaktas i god tid innan önskad leverans av el.

## Avfall

Uppsamling av avfall planeras för trygghets- och hyresbostadskvarteret ske genom två friliggande miljöhus in mot gården på bostadsfastigheten. Planområdets lokalgata dimensioneras för sopbil och hämtning av avfall från miljöhusen. Avståndet mellan entré och miljöhus ska inte överstiga 50 meter. Miljöhusen, vägen mellan entré och miljöhusen, samt kärnen ska tillgänglighetsanpassas och utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls.

Miljöhusen ska, enligt förordningen (2018:1462) om producentansvar för förpackningar, tillgodose bostadsfastigheten med minst åtta fraktioner för sopsortering. De åtta fraktionerna är; matavfall, sorterat brännbart avfall, returpapper (tidningar m.m.), pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, färgat glas och ofärgat glas. Utöver de åtta fraktionerna rekommenderas även insamling av glödlampor och batterier.

För bebyggelsen vid svinhuset planeras uppsamling av avfall i sopkärl i anslutning till områdets gång- och cykelbana och tillfartsväg.

# Störningar, hälsa och säkerhet

## Brandskydd

### Insatstid

Insatstiden till området ligger inom intervallet 10-20 minuter. Brandtekniska lösningar såsom ett brandsäkert trapphus utformas för punkthusen.

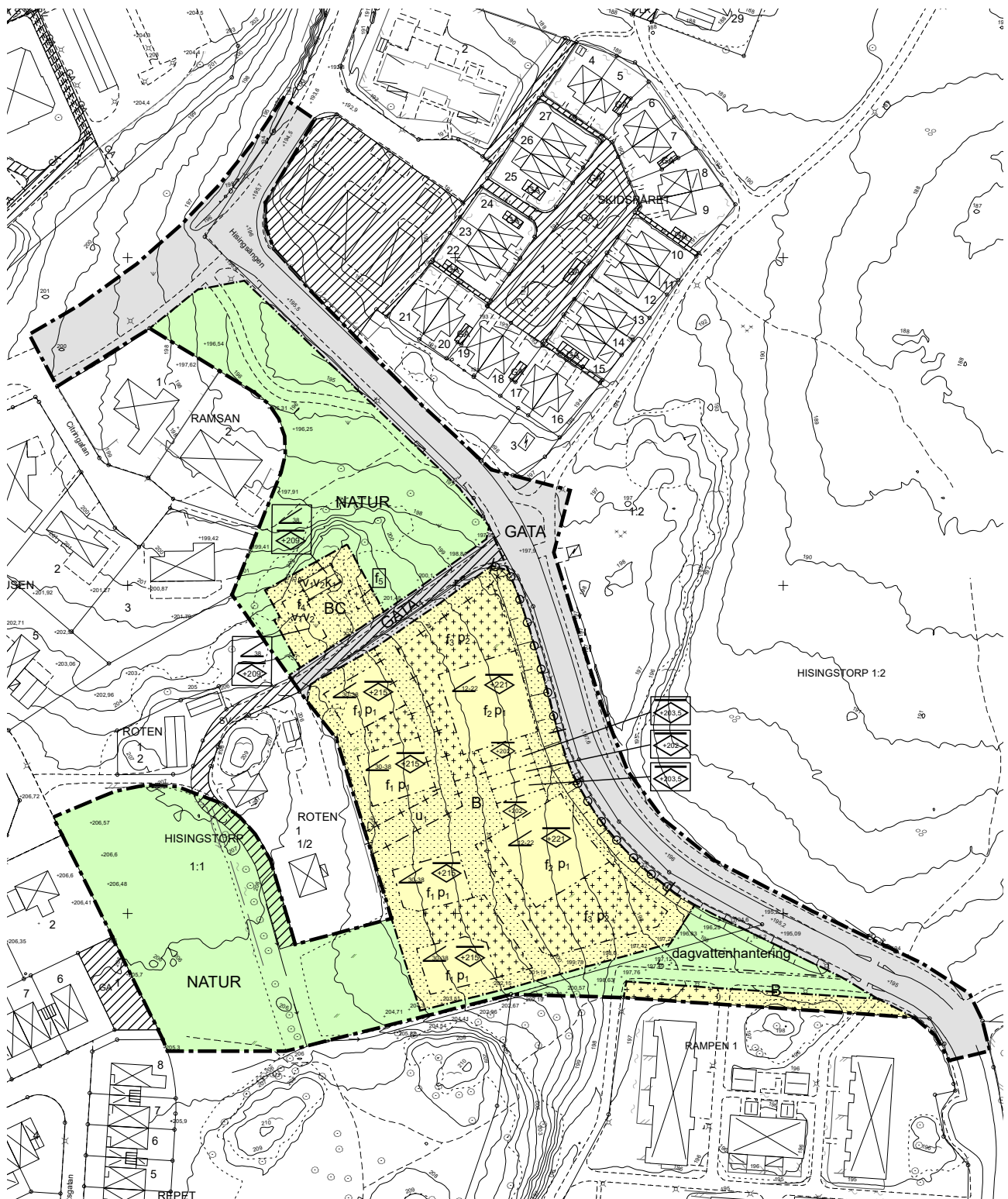
### Tillgänglighet

Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon. 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.

### Brandvatten

Brandvatten ska anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt ska inte understiga 100 meter. Brandvattenposter ska placeras i anslutning till flerbostadshuset och säkerställs under genomförandeskedet av detaljplanen.

# Plankarta och planbestämmelser





# Användning av mark och vatten

## Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

### Gata

Allmän gata avsedd för trafik inom tätort som innefattar både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Planbestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GATA<sub>1</sub>

### Gång- och cykel samt tillfartsväg

Planbestämmelsen inrymmer delad användning; dels gång- och cykelbana, dels tillfartsväg för fordonstrafik till kvartersmark och Hisingstorps gård. Planbestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

NATUR

### Naturområde

Bestämmelsen säkerställer områdets gröna kvalitéer, utrymme för dagvattenhantering, cykel- och gångstråk och spontanlek. Planbestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

## Kvartersmark

B

### Bostäder

Bestämmelsen möjliggör för byggnation av bostäder. Planbestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

BC

### Bostäder, centrum

Bestämmelsen avser miljön kring Hisingstorps gårds gamla svinhus och möjliggör för användningen bostad eller centrum vilket innefattar verksamheter så som kontor, café, samlingslokal.

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

### Utformning

dagvattenhantering

#### Marken är avsedd för dagvattenhantering

Bestämmelsen säkerställer utrymme för uppsamling av dagvatten vid eventuellt skyfall. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 1 st 2 p PBL.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Omfattning



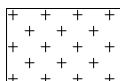
Takvinkel får vara mellan angivet värde i grader. Flackare taklutning tillåts för takkupor eller för begränsad del av byggnadens kropp.

Syftet med bestämmelsen är att anpassa bebyggelsens utformning till Hisingstorps gårds utförande och utseende. Vinkeln tillåts variera mellan angivna värden och för olika delar av taket. Planbestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



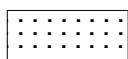
#### Högsta nockhöjd över angivet värde i meter över angivet nollplan

Syftet med bestämmelsen är att dels begränsa byggnaders höjd vilket har en direkt påverkan på omkringliggande bebyggelse och stadsrum, men även indirekt reglera antalet framtida bostäder inom kvartersmarken. Föreslagna nockhöjder skiljer sig mellan olika egenskapsområden med hänsyn till terrängens lutning mot öst. På så sätt utnyttjar bebyggelsen terrängens lutning. Planbestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



#### Marken för endast förses med komplementbyggnad.

Syftet med bestämmelsen är att medge plats för väderskyddad garagebyggnad, miljöhus eller cykelgarage i form av komplementbyggnad inom kvartersmarken. Planbestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



#### Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är begränsa vart det är möjligt att uppföra byggnader inom kvartersmarken. Den prickade marken tar hänsyn till siktlinjer, gårdsrum och hämtning av avfall. Planbestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



#### Takvinkel ska vara angivet värde i grader

Syftet med bestämmelsen är att fastställa takvinkeln på svinhuset och svinhusets tillbyggnad utefter svinhusets befintliga förhållanden. Planbestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

### Utformning

Syftet med utformningsbestämmelserna är att anpassa ny bebyggelse till Hisingstorps gårds kulturmiljö och arkitektur. Planbestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f<sub>1</sub>

Byggnadens huvudsakliga kropp ska utföras med sadeltak och förses med röda tegelpannor. Fasad ska utformas med träpanel anpassad till Hisingstorps gårds byggnader i utseende och målas i faluröd kulör. Högsta tillåtna sockelvisning är 0,5 meter.

Bestämmelsen avser de mindre flerbostadshusen som insymer hyresbostäder.

f<sub>2</sub>

Byggnadens huvudsakliga kropp ska utföras med sadeltak i röd kulör. Fasad ska utformas i röd kulör exklusive sockelvåning. Översta våningsplan inklusive balkong/terrass ska vara indragen minst 1,5 meter från fasadliv på underliggande våning och målas i faluröd kulör.

Bestämmelsen avser de punkthusen inom kvarteret som utgör trygghetsbostäder.

f<sub>3</sub>

Fasad ska utformas med träpanel anpassad till Hisingstorps gårds byggnaders i utseende och målas i faluröd kulör. Högsta tillåtna nockhöjd är 4,5 meter.

Bestämmelsen avser de komplementbyggnader inom kvarteret för hyres och trygghetsbostäder.

f<sub>4</sub>

Byggnad ska vid anslutning till svinhuset utgöras av inglasade fasader alternativt uppföras friliggande. Fasad ska utföras i träpanel målad i faluröd slamfärg. Byggnad ska förses med sadeltak och röda takpannor i lertegel alternativt ytskikt av sedum. Takkupor får inte uppföras.

Bestämmelsen avser tillbyggnad till Hisingstorps gårds gamla svinhus som har ett kulturhistoriskt värde. Genom att en del av byggnaden har inglasad fasad och även möjligtvis tak kan den nya tillbyggnaden särskiljas från det äldre svinhuset. Byggnaden tillåts ha ett modernare uttryck men anpassas till kulturmiljön i uttryck i kulör och material.

**f<sub>5</sub>** Fasad ska utföras i träpanel målad med faluröd eller rödbrun slamfärg, alternativt förses med växter/ sedum. Byggnad ska förses med sadeltak i röd kulör alternativt med ytskikt av sedum. Högsta tillåtna nockhöjd är 3 meter. Bestämmelsen avser komplementbyggnader inom kvarteret för svinstian. Bestämmelsen är anpassad till svinhset och gårdsmiljöns utseende.

### Placering

**p<sub>1</sub>** Byggnad ska placeras och utformas med suterräng /källarvåning  
Syftet med bestämmelsen är att anpassa bebyggelsen till markens terräng. Planbestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**p<sub>2</sub>** Byggnad ska terränganpassas i suterräng eller etage  
Syftet med bestämmelsen är att anpassa bebyggelsen till markens terräng. Planbestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

### Utfart

**p o q** Körbar förbindelse får inte anordnas  
Syftet med planbestämmelsen är att begränsa antalet infarter från Valhallavägen ur trafiksäkerhetssynpunkt. Planbestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 9 §

### Lägenhetsfördelning

**V<sub>1</sub>** Vind får inte inredas  
Bestämmelsen avser bebyggelsemiljön kring svinstian. Syftet är att begränsa bebyggelsen till ett plan. Angiven bebyggelsehöjd får ge rymd, inte ett extra våningsplan. Planbestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

**V<sub>2</sub>** Lägenheter får maximalt vara 35 kvm stora alternativt utgöras av korridorsboende eller lägenheter i form av dubblett.  
Bestämmelsen avser bebyggelsemiljön kring svinstian. Syftet är att möjliggöra för en enklare typ av bostadsform som passar exempelvis studenter som kompletterar nuvarande bostadsbistånd i området. Planbestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

**k<sub>1</sub>** Varsamhet

Byggnaden ska bibehålla sin utformning som ett uthus till Hisingstorps gård. Byggnaden ska förses med sadeltak och röda takpannor i lertegel. Fasad ska utgöras av timmer och målas i faluröd slamfärg. Om möjligt ska ursprungliga timmerstockar bevaras. Karaktärsdrag av ett svinhus ska bevaras med hög sockel i puts försedd med fyra symmetriskt placerade luckor i trä mot syd. Fönster ska förses med korsspröjs och fönster och foder utföras i trä och bibehålla sin huvudsakliga omfattning och utformning.

Bestämmelsen avser Hisingstorps gårds gamla svinhus som erhåller ett kulturhistoriskt värde som en del i miljön till gården Hisingstorp. En renovering ska ske med varsamhet till byggnadens särdrag och karaktär. Timmerstockar ska till så stor del som möjligt bevaras eller återanvändas och ruttna delar bytas ut. Planbestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.



# Administrativa bestämmelser

## Genomförandetid

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

Planen genomförandetid anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 21 § PBL.

## Markreservat för allmännyttiga ändamål

U<sub>1</sub>

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, P BL 4 kap. 6 §

Planbestämmelsen reserverar utrymme för underjordiska ledningar. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 6 §

# Planens konsekvenser

## Behovsbedömning

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

### Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Genomförandet av planen bedöms inte 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 för del av Hisingstorp 1:1.

## Kulturmiljö

Föreslagen detaljplan innebär att ny bebyggelse tillåts upprättas intill Hisingstorps gård med en samtida gestaltning, samtidigt som byggnadernas volym, takutformning och färg samspelar med gårdens bebyggelsestruktur. Marken som tillåts exploateras utgörs av en del av gårdens tidigare hag- och ängsmark. Konsekvensen av förtätningen är att landskapets och gårdens historia blir svårare att utläsa från Valhallavägen. Detaljplanen innebär även att gårdens svinhus kan restaureras och fortsätta utgöra en del av platsens kulturhistoria. Detaljplanen medför även positiva konsekvenser genom stärkt skydd av gårdens ängsmark till väster vid Ametistgatan.

Bild visar foto över Hisingstorps gård sedd från Valhallavägen i sydöstlig riktning.



Utsikten från gårdens huvudbyggnad, som idag möjliggör till sikt i flera riktningar över Valhallavägen kommer att förändras. Sikten kommer att begränsas till två siktlinjer, en centrerad mellan punkthusen och över trygghetsboendets entré- och gemensamhetsanläggning, en i sydöstlig riktning över Hisingstorps skola, Vättern och Jönköpings stad. Siktlinjerna lämnar gården synlig för gående längs Valhallavägen. Genom föreslagen placering av byggnaderna förändras inte höjdsättningen av marken intill gården och upplevelsen av att huvudbyggnaden vilar på en kulle bibehålls.

## Jordbruksmark

Planområdet består av cirka 1 hektar gammal hag- och åkermark som idag utgörs av långgräsyta med snårig karaktär och tät vegetation. Gräset slås var eller vartannat år för att inte växa igen. Föreslagen planläggning innebär att marken exploateras för bostäder och att möjligheten att återta marken i för jordbruk i framtiden hindras.

Enligt Miljöbalken 3 kap 4 § är jordbruksmark av nationellt intresse. För att säkerställa att marken nyttjas till det ändamål som anses vara mest lämpligt övervägs här värdet av att bevara jordbruksmarken mot att exploatera den med bostäder.

### Prövning av ianspråktagande av jordbruksmark

Jordbruksmarkens samhällsintresse är mångfacetterat och kan värderas utifrån markens läge och storlek, tillgång till ekosystemtjänster samt kulturvärlden.

Det aktuella planområdet ligger idag omringat av modern bostadsbebyggelse och saknar koppling till ett sammanhängande odlingslandskap. Att markens skulle återfå status som god åkermark bedöms, på grund av storlek och läge, som för kostsam gentemot lönsamheten. Pollinerande insekter beroende av ängs- och betesmarker med rik blomning bedöms som låg. Infiltration av vatten bedöms inom utpekad planområde som begränsad på grund av sluttande terräng och synliga tecken på berg i dagen. Den minerogena jordbruksmarken binder relativt lite kol och bedömts ge ett litet bidrag ekosystemtjänsten klimatreglering.

### Bostäder som väsentligt samhällsintresse

I lagstiftningen exemplifieras bostadsförsörjning som ett väsentligt samhällsintresse som ska tillgodoses. För god bostadsförsörjning krävs ett brett utbud av olika bostäder och upplåtelseformer. Inom Hisingstorp finns en stor andel äganderätter och ny bebyggelse bör därför innehålla andra upplåtelseformer. Detaljplanens förslag är att bygga ett bostäder för äldre vilket kompletterar bostadsbeståndet på en lokal som kommunal nivå. Området ligger i ett strategiskt bra läge med närhet till kollektivtrafik, närservice och arbetstillfällen i Västra centrum och Hedenstorp.

### Lokaliseringsprövning

Planområdet är utpekad som ett "nyexploateringsområde" i översiktsplan 2016 och har därmed bedöms lämpligt för bostadsbebyggelse. Inom bostadsområdet Hisingstorp och i närheten av Dalviks centrum nämns inga andra platser lämpliga för att ianspråka ny mark för bostadsbebyggelse.

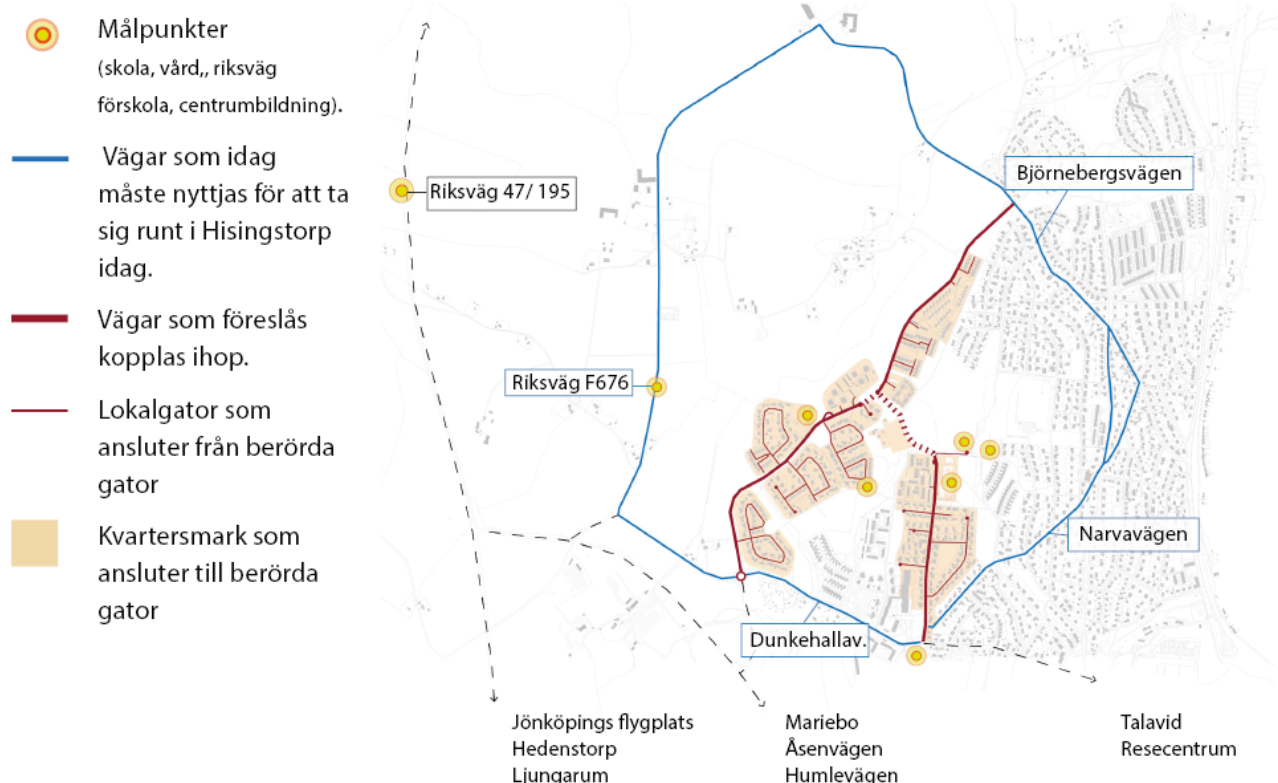
### Slutsats

Planförslaget skapar en naturlig fortsättning på bebyggelsestrukturen i området. Inom närområdet finns cykelvägar och annan service. Markens möjlighet till att nyttjas som jordbruksmark på ett ändamålsenligt sätt bedöms som liten. Motivet till detaljplanen grundar sig i kommunens bostadsbehov och en åldrande befolkning. Stadsbyggnadskontoret bedömer att marken är bäst lämpad för bostadsförsörjning i följande fall.

# Trafikflöden biltrafik

Genom att sammankoppla Hisingsängen, Valhallavägen och Sveavägen förbättras tillgängligheten och framkomligheten i Hisingstorp. Lokalbor eller besökare behöver inte köra omvägar och belasta andra delar av trafiknätet för att nå Hisingstorps funktioner, fastigheter eller målpunkter. Invånare i Hisingsängen bedöms även få en förbättrad tillgänglighet till det övergripande trafiknätet med riksväg 40 (Göteborg - Västervik), 26/47 (Halmstad - Mora) och E4:an inräknat.

Karta över befintligt vägnätet.



Tabell över förändringar i det totala antalet fordonsrörelser per dygn.

På uppdrag av kommunen har Ramböll (2020-03-23) tagit fram en trafiksimulering för området. Nedan redovisas det antalet fordon per dygn som bedöms komma att belasta berörda vägar i området. I jämförelse visas kommunens basdata från 2013:

|         | Sveavägen | Valhallavägen | Bussgatan<br>Valhallavägen | Hisingsängen<br>norra | Hisingsängen<br>södra |
|---------|-----------|---------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Basdata | 200       | 500           | 100                        | 500                   | 700                   |
| Ny data | 700       | 700           | 400                        | 200                   | 300                   |

Sveavägen erhåller den hösta ökningen av fordonsrörelser med ökningen av 500 fordon/dygn. Anledningen till att flest kommer använda Sveavägen är att den knyter an till det större vägnät och erhåller cirkulationsplatser vid anslutning till Dunkehallavägen och Klockarpsvägen. Valhallavägen bedöms få en ökning om 200 fordon/ dygn. Trafik längs Hisingsängen bedöms finfördelas i två riktningar och onödig trafik som ska ut på Björnebergsvägen bedöms minska.



Den förväntade trafikökningen på Sveavägen och Valhallavägen anses som godtagbar och kan hanteras genom lokala trafikföreskrifter vid genomförandet. Ökningen kan resultera i att trafiksäkerhetsåtgärder ses över vid exempelvis passager. För en ökad säkerhet för oskyddade trafikanter föreslår detaljplanen läka samman gångbana väster om Valhallavägen och hela gatan blir således försedd med gångbana på båda sidor. Obekvämligheter gör att biltrafiken på Valhallavägen (timglasformad busshållplats, angränsande trottoar och gångbana och ett tätare antal cykel- och gångpassager) gör Sveavägen attraktivare. Sveavägen är dimensionerad och utformad att klara en hög trafikbelastning på ett trafiksäkert sätt. Här separeras gång och cykel och konflikten mellan olika trafikslag bedöms som liten.

## Hälsa och säkerhet

### Trafikbuller

För denna detaljplan gäller riktvärden för utomhusbuller enligt regeringens förordning om buller vid bostadsbyggnader (2017:359) som trädde i kraft 2017-07-01. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida följande värden:

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

En framtidsprognos för buller har beräknats på år 2030 med hjälp av Trafikverkets uppräkningsstal (EVA) för regionen.

### Trafikbuller ny bebyggelse

Enligt Soundcons rapport (2019-06-28) uppvisar de ekvivalenta ljudnivåerna högst 58 dBA vid punkthusens fasad mot Valhallavägen. Samtliga bostäder får således ljudnivåer under riktvärdet 60 dBA.

Då bostäder närmast Valhallavägen har balkonger mot Valhallavägen så erhåller dessa uteplatser/balkonger ljudnivåer som överskrider riktvärden för uteplatser. I Boverkets Promemoria daterad 2016-06-01 anges att tillgång till en alternativ (gemensam) uteplats som uppfyller riktvärden medför att riktlinjerna bedöms som uppfyllda. Föreslagen bebyggelse har en gemensam uteplats i ljudskyddat läge och boendemiljön.

### Trafikbuller befintliga bostäder och fastigheter

Den framtida belastningen av trafik bedöms inte medföra att regeringens riktvärden för buller vid uteplats eller fasad (2017:359) överskrids.

## Ljusförhållanden

En skuggstudie har genomförts för åskådliggöra hur den tilltänkta bebyggelsen skuggar intilliggande fastigheter. De tidpunkter på året som valts för skuggstudien är vårdagjämning 20 mars, midsommarsolstånd den 21 juni, höstdagjämning den 22 september samt vintersolstånd den 21 december.

Bilder ur skuggstudien, visar hur befintlig bebyggelse kan påverkas.

Gul streckad linje anger kvartersmark.



20 mars kl. 08:00



20 mars kl. 09:00



20 mars kl. 12:00



20 mars kl. 15:00



21 december kl. 09:00



21 december kl. 10:00

Enligt studien skuggas Hisingstorps gårds huvudbyggnad samt bostäder norr och nordväst vid klockan 08:00 till 09:00 på morgonen vid vårdagutjämning.

Under midsommarsolstånd påverkas ingen befintlig bebyggelse. Under vinterhalvåret, när soltimmarna är färre, skuggas befintliga bostäder norr om planområdet mellan 09:00 och klockan 10:00.

Studien visar att grannfastigheterna skuggas i begränsad omfattning till följd av bebyggelsen.

## Stadsbild/ landskapsbild

Föreslagen bebyggelse utgör ett tydligt tillägg i områdets bebyggelsestruktur i form av höjd och kommer vara synligt på håll, speciellt från den lägre terrängen längs Valhallavägens södra del. Det är därför av stor vikt att gestaltningen håller en tilltalande arkitektonisk kvalitet. Utformningen och gestaltning kommer fortsätta att kvalitetssäkras i samband med ansökan om bygglov. Framtida om- och tillbyggnader ska utformas med hänsyn till den befintliga kulturhistoriska bebyggelsemiljön så som exempelvis färg, materialval och skala.

Stadsbilden som helhet kommer påverkas måttligt då området som bebyggs utgör ett tillägg till befintlig bebyggelsestruktur och knyter an till närliggande modern bebyggelse i formspråk och fasadutsmyckningar.

Landskapsbilden i området kommer förändras eftersom tidigare ängsmark bebyggs med bostäder. Utsikten från Hisingstorps gård kommer bli begränsad och utblicken över Valhallavägen kommer att bli centrerad. Planförslaget påverkar däremot inte trädhorisonten till Hisingstorps lövskog sedd från Hisingstorps gård samt från Vättern och kommundelen Huskvarna.

## FN:s Barnkonvention

I området Hisingstorp bor många barnfamiljer och planområdet ligger i nära anslutning till både skola och förskola. Det föreslagna nya bostadskvarteret riktar sig främst till hyreser.

En detaljplan reglerar vad som är allmän platsmark och privat kvartersmark vilket är avgörande för hur barn och unga kan vistas och röra sig i ett område. För att säkerställa en tillgänglig och god livsmiljö för barn och unga har kommunen varit selektiv vid exploateringens utbredning på platsen. Till fördel lokaliseras ny bebyggelse till otillgänglig och mer bullerutsatt mark för att bevara och förädla Hisingstorps mer kvalitativa gröna och sociala värden.

Biltrafiken bedöms öka något i området. I detaljplanen har kommunen säkerställt utrymme för kommunala gator och grönstråk så att kommunens löpande arbetet med en god och säker trafikmiljö för barn inte ska hindras.

## Mål för hållbar utveckling

Planförslaget tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen och i kommunens lokala Agenda 21-dokument.

### Miljömål "begränsad klimatpåverkan"

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

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

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

Miljömålet handlar om att minska utsläppen av växthusgaser, bland annat genom minskad förbränning av fossila bränslen inom transportsektorn. Förutsättningarna att ta sig till och från det aktuella planområdet med kollektivtrafik är goda. Det är dessutom möjligt att gå och cykla exempelvis till och från Dalvik där närmsta matbutik finns i området.

### Miljömål Frisk luft

”Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.”

De skadligaste luftföroreningarna förutom ozon är kvävedioxid, partiklar och cancerframkallande ämnen. Trafiken står för en stor del av dessa utsläpp. Området är lokaliserat inom gång- och cykelavstånd till kommersiell service och till kollektivtrafik.

### Ingen övergödning

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

Dagvatten från aktuellt planområdet kommer tas om hand innan det når ut till recipienten vilket innebär att övergödning motverkas. Eftersom dagvattnet från planområdet föreslås infiltreras eller ledas via växtbäddar fångas fosfor, kväve samt eventuella metaller upp.

### God bebyggd miljö

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

Bebyggelse och utemiljö anpassas i detaljplanen till sin omgivning. Markens lutning nyttjas för suterränganpassad bebyggelse för att i största möjligaste mån bevara områdets naturkaraktär och undvika sprängning, schaktning och fyllning. Planförslaget hushåller med mark och begränsar stadens utbredning genom föreslagen exploatering bland redan ianspråktagen mark för tätortsbebyggelse. Utformning av bebyggelsen tar hänsyn till angränsande kulturhistoriska byggnadskaraktär och tillskapar en god miljö samt ett funktionellt boende för äldre.



# Förutsättningar

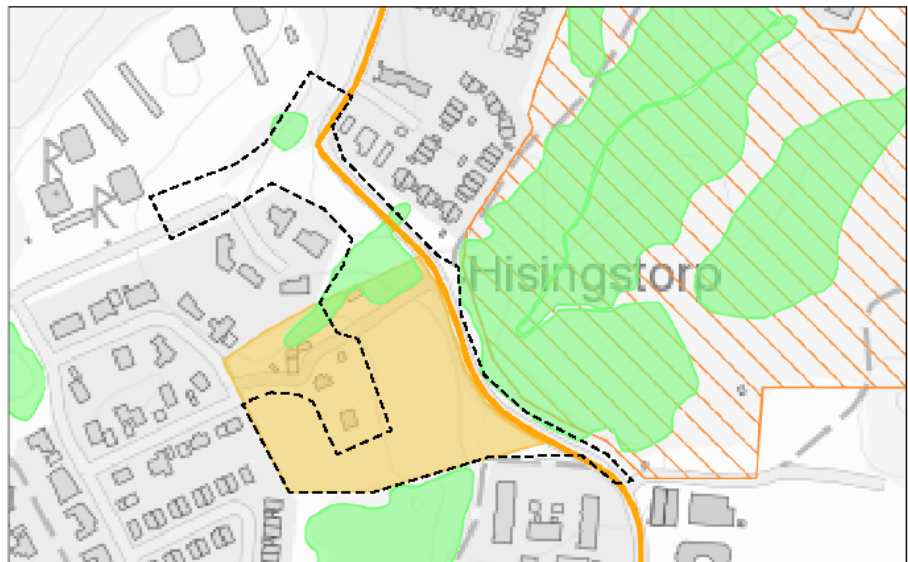
## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I den digitala översiktsplanen 2016 är planområdet utpekad som ett nyexploateringsområde. Exploateringsområden anges som hittills obebyggd mark, lämplig att ta i anspråk för en tätortsexpansion.

Bild visar utsnitt från kommunens digitala översiktsplan och planområdets gräns.

-  Nyexploateringsområde bostäder
-  Tätortsnära friluftsliv
-  Naturobjekt klass 2
-  Planområde
-  Tätortslinje



### Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

### Planprogram

Ett planprogram finns för Hisingstorpsområdet, daterat 2004-10-14. I programmet utvecklades intentionerna för bostadsbebyggelse inom fyra planerade etapper. Inför planläggningen av etapp 4, som inleddes 2009, delades etappen in i ytterligare 3 delområden. Föreslaget planområde utgör etapp 4C och är det sista delområdet för planläggning enligt programmet.

I planprogrammet är området utpekad som lämplig för flerbostadshus i 2 till 5 våningar.

### Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

I det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet för 2019-2024 omnämns vikten av att öka andelen trygghetsboenden för att möta kommunens efterfrågan på lägenheter för äldre.

### Detaljplaner

Det aktuella området är idag inte planlagt men angränsar till områden med gällande detaljplaner för bostadsbebyggelse och skola.

## Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Planområdet ligger inte inom riskområde där miljökvalitetsnormerna för luft riskerar att överträdas till följd av att genomföra detaljplanen.

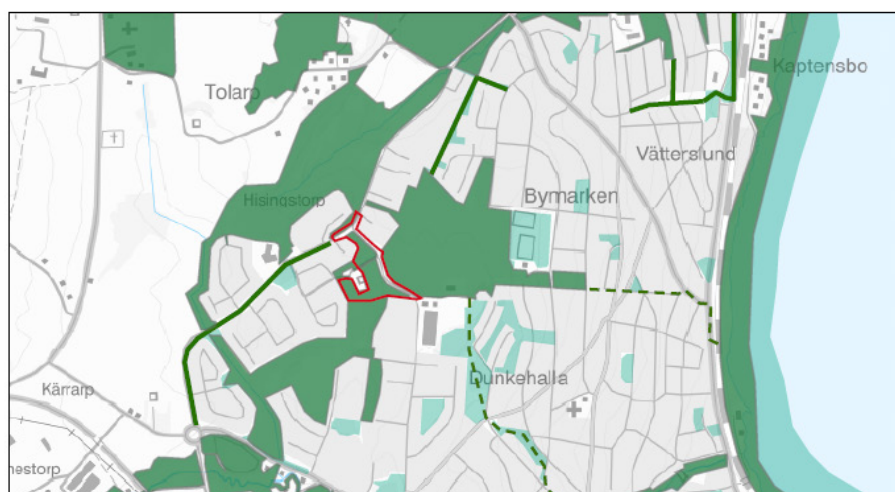
Vattenrecipienten för berört avrinningsområde är Vättern (WA11665077). Vättern uppfyller miljökvalitetsnormen för god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med undantag från kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE). Skälet för undantag är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av kvicksilver och PBDE till nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Endast renat dagvatten från planområdet ska nå Vättern. Den planerade exploateringen bedöms därmed inte hindra recipienten Vättern att uppnå miljökvalitetsnorm.

## Grönstrukturplan

Planområdet berörs av det gröna Hisingstorsstråket som är ett utav kommunens mindre grönstråk men som hänger ihop med grönstråk Dunkehallaån och Djupadalsbäcken. Stråket utgör en viktig grön osas med gott om stigar samt gång- och cykelbanor. Den gröna kilen används väl för lek vinter som sommar, promenad och picknick samt erbjuder upplevelser i form av utblickar, blomning och vatten i rörelse.

Utsnitt ur kommunens digitala grönstrukturplan.

-  Gröna stråk, ytor
-  Gröna länkar
-  Saknade gröna länkar
-  Plangräns



Aktuellt planområde består av öppen ängsmark med högt gräs och nivåskillnader vilket skapar en begränsad tillgänglighet över ytan. Angränsande, i sydväst, ligger ett skogsbryn av gamla grova ekar. Stråket har idag en otydlig entré från Valhallavägen på grund av att det saknas en tydlig gångväg som visar vägen in till stråket.

Kommunens målsättning för stråket är att bevara och stärka upplevelsen av en kvartersnära skog, tydliggöra sikten till stråket och allmänhetens rätt till vistelse. En förutsättning för detaljplanen är att säkra allmänhetens tillgänglighet till fots.

## Naturvårdsprogram

Det tidigare odlingslandskapet som utgjorde Hisingstorps lantbruksmark består till stor del idag av modern bostadsbebyggelse. De främsta naturvärdena återfinns hos igenvuxna före detta ängar och hagar som idag består av lövnaturskog, stora gamla ekar och hasselmiljöer.

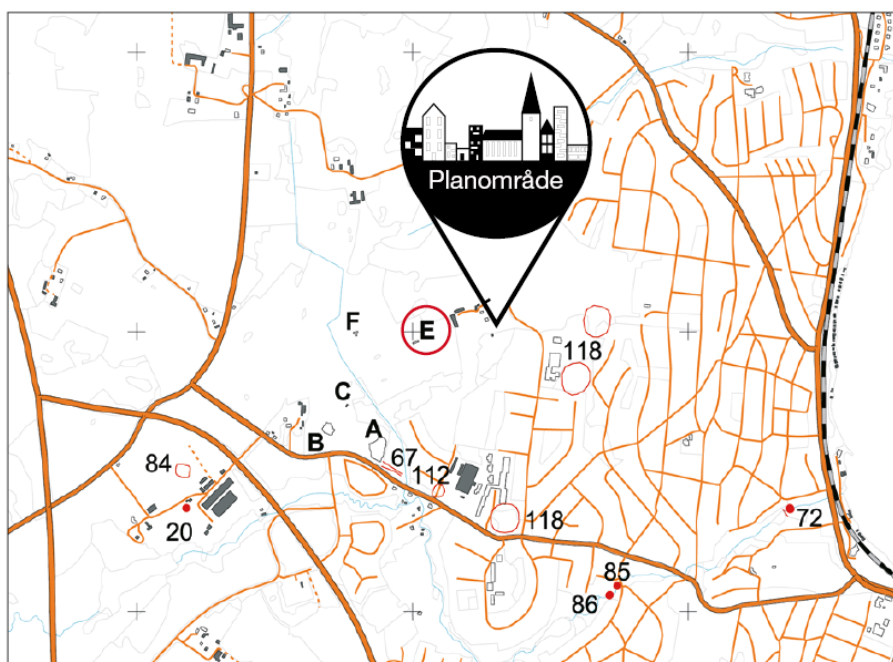
Intill planområdet finns två naturvårdsobjekt som omnämns i kommunens naturvårdsprogram. Naturvårdsobjekten är nyckelbiotoper med typklass 2 vilket betyder att områdena har mycket höga naturvärden. Norr och sydväst om planområdet utgörs marken av en vidkroniga ekar och gräsmark vilket hyser naturvärden kopplade till solitärt uppvuxna ekar, ensamma i norr och i grupp i syd. Det andra området är Hisingstorps lövskog, en blandlövskog med berghöjd och en våtmark. Planområdet påverkar inte nämnda områden.

Att exploatera utpekade områden innebär att mark med högt gräs och snårig vegetation kommer bebyggas med bostäder. Grönstråkets habitat bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen eftersom endast delar av det potentiella spridningssambandet ingår i detaljplanens område. Enligt en rapport från Länsstyrelsen i Stockholm (2016:7) har arter knutna till grova ekar en spridningsförmåga på upp till en kilometer mellan kluster. Detaljplanen bedöms därmed ha goda förutsättningar att bevara en hög biologisk mångfald.

## Arkeologi

Under våren och sommaren 2005 genomförde Jönköpings läns museum en arkeologisk förundersökning med efterföljande undersökning i Hisingstorp på höjderna utanför Jönköping. Resultatet för objekt E är relevant för detta planområde. De anläggningar som man vid tidigare utredning hittat vid objekt E låg i anslutning till berg i dagen och sluttningar och gav i utredningen ett intryck av att inte vara relaterade till boplatsmässiga aktiviteter, utan föreslogs kunna vara spår av mer specifika aktiviteter. Ett av förundersökningens syften var att närmare fånga upp och karaktärisera dessa.

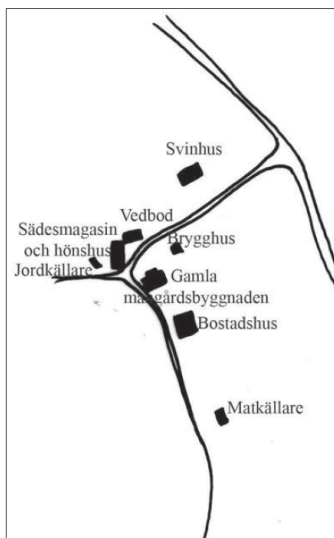
Utsnitt ur Jönköpings läns museums arkeologiska rapport, 2006.



Objekt E bestod av en ensamliggande härd. En större sten i härdens ena kant tolkades som en avställningsyta för kärl, födoämnen, tillredning av mat eller möjliga hantverksaktiviteter. Inga spår efter i vilket sammanhang härden använts kunde säkras arkeologiskt eller genom analyser. Anläggningen daterades till 180 f.Kr-30 e.Kr. Objektet slutundersöktes inom ramen för förundersökningen.

## Kulturhistoria

I bild visas gårdens byggnader och tidigare funktioner och ekonomibyggnader



Det aktuella planområdet angränsar intill Hisingstorp gård men berör det gamla svinhuset som fortfarande ägs av Jönköpings kommun. Hisingstorp gård är en särskilt värdefull kulturmiljö och har skyddsbestämmelser enligt gällande detaljplan antagen 2012-12-13.

I samband med planläggning togs en byggnadsvårdsrapport fram för att utreda och beskriva kulturvärdet hos Hisingstorp gård. Hisingstorp gård har anor sedan 1600-talet och har varit bebyggd åtminstone sedan tidigt 1700-tal. Gården har fått sin nuvarande karaktär under 1850-1950-talen och är ett typiskt exempel på en friliggande bondgård där ekonomibyggnaderna ligger asymmetriskt placerade en bra bit bort från bostadshuset. Den har även, trots sentida rivningar, den rikedom av hus som är karaktäristiskt för den svenska lantgården där varje verksamhet eller funktion har en byggnad. Det är denna sammanhållna gårdsstruktur med de flesta hus bevarade som utgör det största kulturhistoriska värdet. Den enskilda byggnadens värde beror mycket på dess placering och volym i förhållande till de övriga.

Sen rapporten skrevs har omgivningarna exploaterats och Hisingstorp gård är den enda kvarvarande påminnelsen om det historiska landskap som tidigare fanns på platsen. Området är idag inlemmat i Jönköpings stad och gården är således en viktig komponent i att förstå landskapets historia.

Rapporten lyfter fram den totala landskapsbilden med omgivande ängar, hagar och ekar som en resurs som bör tas tillvara. Byggnaderna hör samman med den lantliga miljön. Det nämns att äldre träd och stora gräsytor därmed bör bevaras för att berika det nya landskap som är under uppbyggnad så att Hisingstorp gård inte står historielös i en främmande omgivning.

## Bebyggelse

Planområdet omfattar en försummad ekonomibyggnad som tidigare tillhört Hisingstorp gård. Byggnaden som nyttjats som svinhus är i dåligt skick. En rekonstruktion av byggnaden skulle höja byggnadens värde för kulturmiljön avsevärt. Enligt Läns museets rapport 2008 beskrivs svinhusets skyddsvärda egenskaper utgöras av byggnadens placering och volym i gårdsstrukturen samt den exteriöra utformningen med samtliga ytskikt och snickerier.

Svinhusets timmerstomme är målad med röd slamfärg och vilar på en hög cementputsad naturstensgrund. Fönstren är enluftsbågar med korsspröjs och finns på tre av fasaderna; ett mot väster, två satta i par mot söder och två mot norr. Fönsteromfattningarnas utformning är typisk för det sena 1800-talet och fönstrenas beslag är från sekelskiftet 1900. På den södra långsidans grund finns fyra mindre brunmålade luckor. Sadeltaket är täckt med trekupigt lertegel ovanpå ett sticketak.



Två ventilationshuvar finns pånocken. Byggnaden är ett representativt exempel på C E Löfvenskjölds lantmannaarkitektur (Rapport Jönköpings Läns Museum 2008).

Foto på Svinhuset, taget 2008.



## Mark och vegetation

### Markförhållanden

Utpekat planområde ligger i en sluttning från den höjdpunkt där Hisingstorps gård ligger. Lutningen utgör en höjdskillnad på totalt 8 meter från öst till västlig plangräns.

### Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning för planområdet har utförts 2020-07-03 av BGK, Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB. Grundläggning på mark bedöms möjlig för samtliga hus, även för de de högre punkthusen om urgrävning av jordlager med otillräcklig relativ fasthet görs. För att få till en bra grundläggning ska utgrävda massor ersättas med packad bergkross. Grundläggning av bärande byggnadsdelar på spetsburna pålar ska övervägas. Slagna stål- eller betongpålar kan användas. Bergssprängning kommer bli aktuellt, då berg finns nära ytan.

### Radon

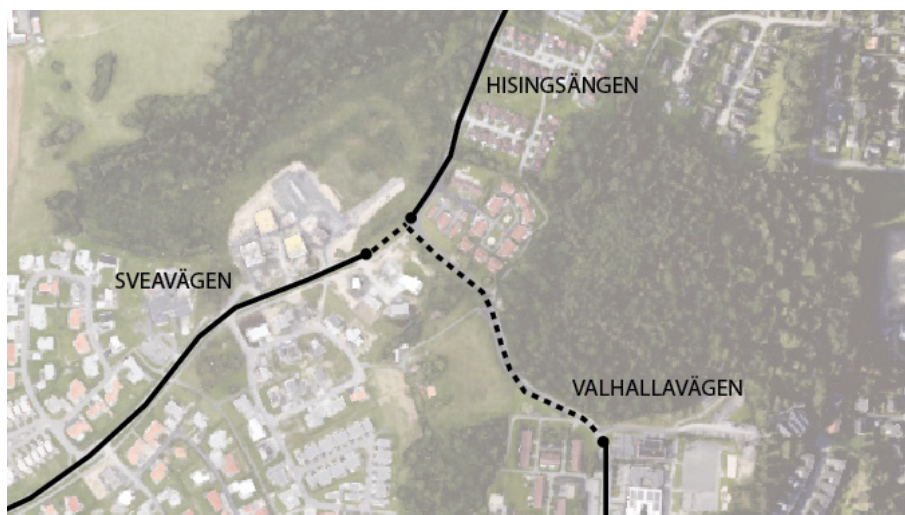
Markradonmätningar har utförts 2020-07-03 i samband med den geotekniska utredningen av BGK, Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB. Marken klassas som normalradonmark och samtlig bebyggelse ska projekteras och byggas med skydd mot inläckande markluft.

# Trafik

## Biltrafik

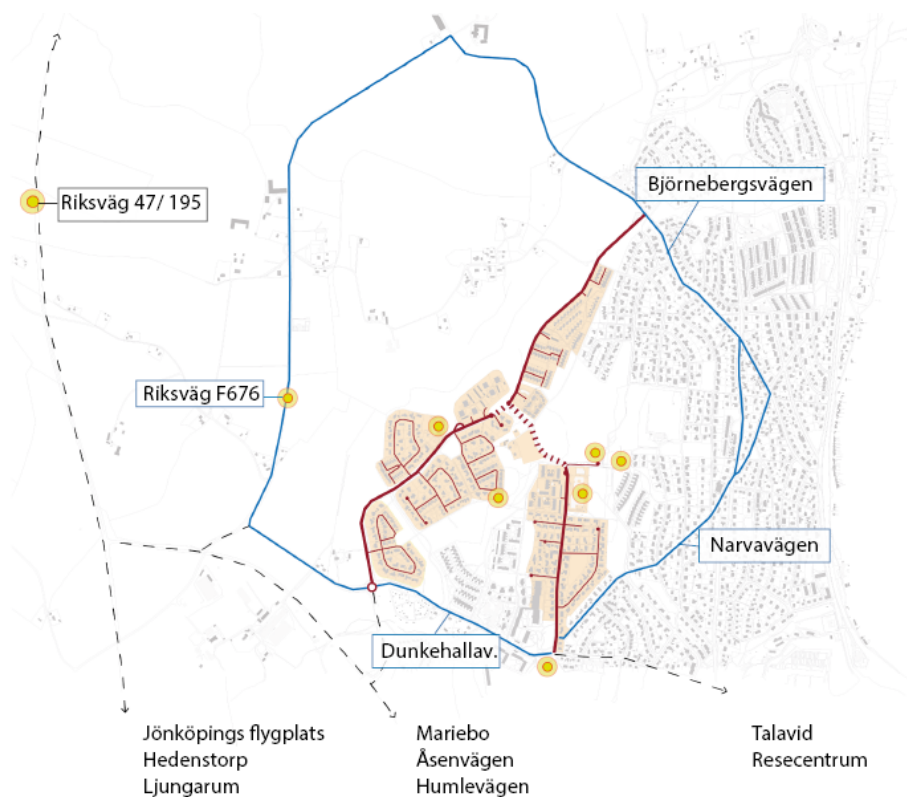
Övergripande råder det en brist på tillgänglighet i och runt Hisingstorp med bil. Det beror på att vägnätet inom Hisingstorp består av ett antal återvändsgator. För de boende finns bara en möjlig väg att nyttja till och från sin fastighet med bil vilket skapar längre restider mellan olika målpunkter. Förutsättningarna för bilens framkomlighet bedöms idag som måttlig.

Kartbilden visar återvändsgator i området. Streckad linjerepresenterar sammankopplingen av trafiknätet till följd av detaljplanen.



Karta över befintligt vägnätet.

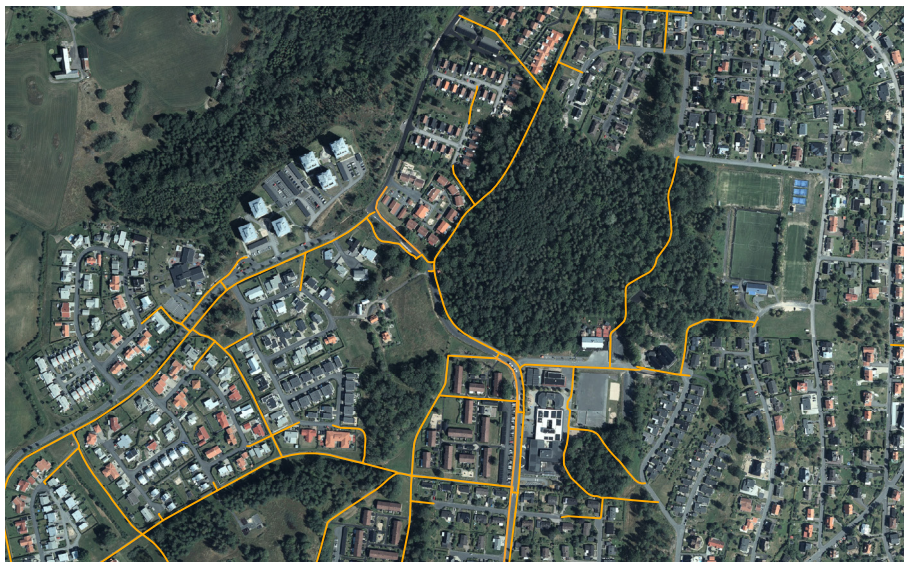
-  Målpunkter  
(skola, vård,, riksväg  
förskola, centrumbildning).
-  Vägar som idag  
måste nyttjas för att ta  
sig runt i Hisingstorp  
idag.
-  Vägar som föreslås  
kopplas ihop.
-  Lokalgator som  
ansluter från berörda  
gator
-  Kvartersmark som  
ansluter till berörda  
gator



## Gång- och cykeltrafik

En kvalité i området är att det finns ett sammankopplat gång- och cykelstråk. I många stråk är gång- och cykelnätet separerat från biltrafiken. Längs Valhallavägen finns en gång och cykelbana på den östra vägen medan den västra har en gångbana som avslutas intill planområdet. En förutsättning för föreslagen detaljplan är att anlägga gångbana på båda sidor av Valhallavägen.

Kartbild över befintligt gång- och cykelnät i Hisingstorp.



## Kollektivtrafik

Området har god försörjning med kollektivtrafik. Utanför planområdet går stombusslinje 2 som går med en frekvens på 10 minuter måndag till fredag till Jönköping centrum och vidare till Huskvarna. Från Dalvik centrum, cirka 800 meter bort från planområdet återfinns andra stombusslinjer.

## Parkering

All parkering i området ska föras inom kvartersmark. Samtliga fastigheter bedöms erhålla tillräckligt med beredskap för att hantera boendeparkeringar i området i enlighet med kommunens riktlinjer.

## Gatornas olika system och utformning

De tre gatorna; Valhallavägen, Hisingängen och Sveavägen har olika utformning och karaktär. Gatans tekniska utformning har här varieras för att organisera trafiken i Hisingstorp efter bebyggelsestruktur, funktion och behov.

### Valhallavägen

Längs Valhallavägen finns ett antal utfarter direkt från villafastigheter, här ligger Hisingstorpsskolan och gatan präglas av flertalet trafikslag som äger rum samtidigt. Här passerar stombusslinje 2. Ett nät av gång- och cykelbana erbjuder även lugnare sträckor för skolbarn att ta sig till och från skolan.



## Kartbild trafiknätet Valhallavägen

### Teckenförklaring:

- Anslutande kvartersmark
- Utfart enskild fastighet
- Mindre grönytor
- Större grönstråk
- Kommunal bilväg
- Gång- och cykelbana
- Villagator med cykelanslutning



Valhallavägen och  
bebyggelsestrukturen



Framkomligheten  
för bilen



Framkomligheten för gång  
och cykel

Valhallavägen har ett antal åtgärder utformade för att reducera biltrafikens hastighet och skapa en tryggare miljö för gång- och cykeltrafikanter. Några sådana exempel är timglasformad busshållplats, angränsande trottoar och gångbana och ett antal cykel- och gångpassager. Utformningen är framtagen med hänsyn till kollektivtrafikens och barns trygghet.

## Foto Valhallavägen utanför Hisingsängens skolgård



## Sveavägen

Sveavägen är utformad och dimensionerad med en hög standard och trafiksäkerhet. Gatan har en bred och separat gång- och cykelbana, få anslutningar eller utfarter samt inga obekväma hinder.

## Kartbild trafiknätet Sveavägen

### Teckenförklaring:

- Anslutande kvartersmark
- Utfart enskild fastighet
- Mindre grönytor
- Större grönstråk
- Kommunal bilväg
- Gång- och cykelbana
- Villagator med cykelanslutning



Sveavägen och  
bebyggelsestrukturen



Framkomligheten  
för bilen



Framkomligheten för gång  
och cykel



Utanför Hisingskullens förskola har vägen gång- och cykelbana på båda sidor av vägen för att trygga barns framkomlighet och trygghet. I möte med Dunkehällavägen finns en rondell i syfte att undvika stopp i trafiken.

Foto Sveavägen utanför Hisingskullens förskola



### Hisingsängen

Längs Hisingsängen passerar stombusslinje 2.

Kartbild trafiknätet Hisingsängen

Teckenförklaring:

- Anslutande kvartersmark
- Utfart enskild fastighet
- Mindre grönytor
- Större grönstråk
- Kommunal bilväg
- Gång- och cykelbana
- Villagator med cykelanslutning



Hisingsängen och bebyggelsestrukturen



Framkomligheten för bilen



Framkomligheten för gång och cykel

Bostadsstrukturen längs Hisingsängen utgörs av en inåtvänd struktur, där inga enskilda utfarter är anlagda ut mot Hisingsängen utan boende har gemensamma lokala anslutningsgator. Strukturen bygger på trafikseparering där gång- och cykeltrafikanter inte behöver korsa körbanor eller gå längs körbanor förutom när man ska till bussen. Området erbjuder barn en trygg och grön väg inne i bostadskvarteret. Passager ansluter till samtliga busshållplatser från bostadsområdet.

Foto Hisingsängen, passage till Busshållplats



# Service

## Offentlig service

Det finns en F-6 skola, Hisingstorpsskolan, i närområdet med avstånd på cirka 200 meter från planområdet. Två förskolor finns i området, närmast ligger Hisingstorps förskola. Närmaste hållplats för kollektivtrafik ligger cirka 50 meter norr om planområdet längs Valhallavägen.

## Kommersiell service

Närmaste butik finns i Dalviks centrum bra belägen vid Dunkehallavägen, cirka 800 meter från planområdet, där även flertalet busslinjer passerar. Bostadsområdet Hisingstorp ligger bara cirka 4 km från Jönköpings centrum med ett rikt utbud av service.

# 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:

#### 2013

|         |                                   |
|---------|-----------------------------------|
| Januari | Planuppdrag, Stadsbyggnadsnämnden |
|---------|-----------------------------------|

#### 2016

|          |                                 |
|----------|---------------------------------|
| November | Markanvisning, Tekniska nämnden |
|----------|---------------------------------|

#### 2019

|          |                                            |
|----------|--------------------------------------------|
| December | Beslut om plansamråd, Stadsbyggnadsnämnden |
|----------|--------------------------------------------|

#### 2020

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| Februari - Mars     | Samråd                                     |
| September           | Beslut om granskning, Stadsbyggnadsnämnden |
| September - Oktober | Granskning                                 |
| November            | Beslut om antagande, Stadsbyggnadsnämnden  |
| December            | Laga kraft (om inte planen överklagas)     |

## Avtal

Planområdet ägs helt av Jönköpings kommun.

För att få en exploatör som kan genomföra tänkt byggnation av trygghets- och hyresbostäder inom planområdet har kommunen innan samrådstiden bjudit in till markanvisning. Asplunds Bygg AB har tilldelats markanvisning efter ett jämförelseförfarande. För fullföljande av markanvisningen ska ett marköverlåtelseavtal träffas mellan kommunen och exploatören som ska reglera marköverlåtelsen och andra genomförandefrågor.

För att få en exploatör som kan rekonstruera svinhuset och genomföra tänkt tillbyggnad för bostadsändamål/centrumverksamhet har kommunen direktanvisat mark för svinhuset till ägare av Roten 1, Hisingstorps gård. För fullföljande även denna markanvisning ska ett marköverlåtelseavtal träffas mellan kommunen och fastighetsägare av Roten 1 som ska reglera marköverlåtelsen och andra genomförandefrågor.

## Ekonomiska frågor

För att genomföra planförslaget har kommunen kostnader för att ta fram detaljplanen, administration för planens genomförande och fastighetsbildning. Det som kommer att byggas ut är nya VA-anläggningar och anläggningar av gata, främst gångbanor men också anslutningar till kvartersmark. Efter genomförandet av detaljplanen kommer kommunen få ökade kostnader för drift och skötsel av de ytor som i planen läggs ut som allmän platsmark. Intäkter fås från kommande tomtförsäljningar respektive anläggningsavgifter för vatten och avlopp. I de marköverlåtelseavtal som följer på markanvisningsavtalen bestäms tomtpriset efter en värdering av marken och kommer utgöra ett bedömt marknadsvärde.

## Finansiering

Blivande exploatörer ansvarar för finansiering av husbyggnationer med tillhörande anläggningar på kvartersmark. Kommunens delar av exploateringen finansieras via exploateringsbudgeten för området (objekt 4319).

En kalkyl för Hisingstorp 1:1 har upprättats och ser ut enligt följande:

### Kostnader

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Mark               | 20 tkr    |
| Adm. o plankostnad | 1 000 tkr |
| Fastighetsbildning | 100 tkr   |
| Gata               | 700 tkr   |
| Park               | 300 tkr   |
| Summa kostnader    | 2 120 tkr |

### Intäkter (tomtförsäljning)

|                |            |
|----------------|------------|
| Köpeskillingar | 16 500 tkr |
| Summa intäkter | 16 500 tkr |

### Summering

|           |            |
|-----------|------------|
| Kostnader | 2 120 tkr  |
| Intäkter  | 16 500 tkr |
| Netto     | 14 380 tkr |

### Va-anläggningar

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Kostnader utbyggnad          | 450 tkr   |
| Intäkter (anläggningsavgift) | 1 820 tkr |
| Netto                        | 1 370 tkr |



### Ökade driftkostnader

|               |            |
|---------------|------------|
| Gata/gc-vägar | 50 tkr/år  |
| Naturmark     | 50 tkr/år  |
| Summa         | 100 tkr/år |

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

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen, inrätta så kallade gemensamhetsanläggningar eller bilda ledningsrätt, krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar Lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

### Gemensamhetsanläggning

Om flera fastigheter avstyckas kan gemensamhetsanläggningar behöva bildas för att lösa och reglera gemensamma behov.

### Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på en annan fastighet.

Hisingstorp 1:1 belastas idag av ett servitut avseende väg till förmån för Roten 1. I övrigt finns idag inga andra inskrivna rättigheter inom planområdet på fastigheten Hisingstorp 1:1.

Detaljplanen avser ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar ett så kallat u-område. Genom markreservatet ser kommunen dels till att det inte blir planstridigt att lägga kommunala ledningar på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar underhåll av ledningen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar ska ledningsrätt eller servitut upplåtas efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

### Fastighetsindelningsbestämmelser

Något behov av fastighetsindelningsbestämmelser anses inte föreligga. Om ett sådant behov uppstår kan fastighetsindelningsbestämmelser införas genom en ändring av detaljplanen.

## Fastighetsrättsliga konsekvenser

| Fastighet / Rättighetshavare | Fastighetsrättslig konsekvens                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hisingstorp 1:1              | Mark för bostadsändamål kan avstyckas till en eller flera nya fastigheter.                                                                                                                                              |
| Hisingstorp 1:2              | Gatumark överförs genom fastighetsreglering från Hisingstorp 1:1 till Hisingstorp 1:2<br><br>Markremsa, utlagd som kvartersmark som gränsar till Rampen 1 bör överföras till denna fastighet genom fastighetsreglering. |
|                              |                                                                                                                                                                                                                         |

## Medverkande tjänstemän

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

### Stadsbyggnadskontoret

Cecilia Idermark, Planavdelningen  
Carlos Trischler, Utveckling och trafikavdelningen  
Inger Thildéus, Lantmäteriavdelningen  
Anders Pålsson, Bygglovavdelningen

### Tekniska kontoret

Linda Bylefors, Mark- och exploatering  
Anders Larsson, VA-avdelningen  
Sundus Azzo, Gata-park-skogavdelningen  
Emma Gunnarsson, Gata-park-skogavdelningen  
Annica Magnusson, Dagvattensamordning  
Fredrik Sandberg Svärd, Mark- och exploatering

Liselott Johansson  
Planchef

Solveig Lönnervall  
Planarkitekt