

Ändring av detaljplan 06-JÖS-682 på del av Runstaven 1

Dalvik, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Inledning	3
Bakgrund, syfte och huvuddrag.	4
Förslag till ändring av detaljplan 06-JÖS-682	5
Ändring i plankarta och planbestämmelser .	8
Ändringens konsekvenser	10
Förutsättningar	11
Genomförande av detaljplanen.	15

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Samrådsredogörelse
Undersökning av miljöpåverkan

Bilagor

Geoteknisk undersökning
Detaljplan 06-JÖS-682

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord:
Ändring av detaljplan 06-JÖS-682

Så här görs en ändring av detaljplan med standardförfarande



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.



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 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 tre veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.



Laga kraft

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

Inledning

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

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

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

Förslag till ändring av detaljplan – En beskrivning av den markanvändning som föreslås i detaljplanen.

Ändring i plankarta och planbestämmelser - En förklaring av plankartan och dess bestämmelser.

Ändringens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av ändringen.

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

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

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Det här planförslaget är en ändring av detaljplanen ”delar av Dalviks- och Dunkehallaområdena m.fl.” från 1958, då kallad stadsplan, hädanefter refererad till som 06-JÖS-682 (detaljplanens aktbeteckning). Syftet med ändringen är att möjliggöra återuppförandet av ett garage på fastigheten Runstaven 1. Garaget utgör komplementbyggnad till bostäder på Runstaven 1 och 2. Syftet är även att bygga samman garaget med Runstaven 3, så att de genom servitut kan utnyttja det nya garagets entréer och ramper.

Området är beläget på Dalvik, cirka 2,5 km väster om Jönköpings centrum. På berörd fastighet finns fem flerbostadshus i form av lamellhus med tillhörande grönområde och lekplats samt en asfalterad parkeringsyta. Fastigheten är cirka 1,4 hektar stor och husen är i tre våningar.

Garaget som tidigare låg på platsen var i två plan, varav det översta var ett parkeringsdäck i markplan. På grund av dess dåliga skick revs det och Riksbyggen vill nu uppföra ett nytt garage på samma plats. Det tilltänkta garaget upptar i stort sett samma yta som det tidigare garaget. Det övre parkeringsdäcket samt det undre planet är planerat till samma höjd som i tidigare garage. Detta möjliggör för de boende på Runstaven 3 att angöra deras parkeringsgarage som ligger i de två nedersta våningarna av deras byggnad.

För fastigheten Runstaven 3, finns en ny detaljplan som fick laga kraft i oktober 2016.

Det förra garaget ingick i bygglovets bebyggelsen på Runstaven 1 och 2 men var en avvikelse från gällande detaljplan. För att möjliggöra byggnationen av ett nytt garage behövs därför en ändring av denna detaljplan. Ändringen består i att mark planlagd för bostäder som i gällande detaljplan är prickad mark som inte får bebyggas ersätts med korsmark avsedd för garage.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ändringen är förenlig med detaljplanens ursprungliga syfte. Intentionen med ändringen är att tillgodose befintliga bostäders parkeringsbehov genom att återuppföra det garage som revs 2019.

*Ortofoto (2019), Runstaven
1 inom röd linje. Plats
för ändringen inom röd
skraffering.*

Förslag till ändring av detaljplan 06-JÖS-682

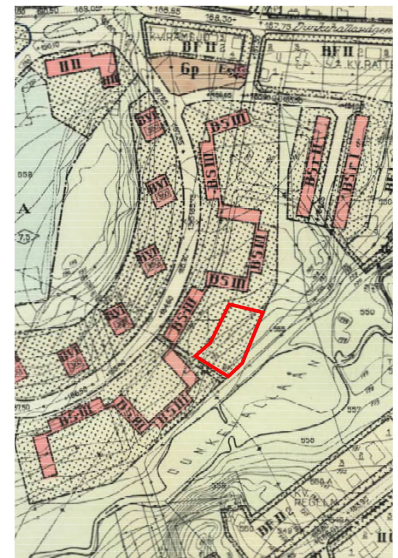
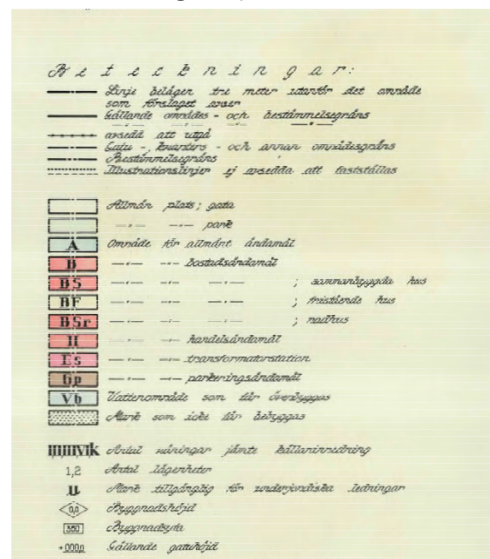
Gällande detaljplan

Området som ändringen avser omfattas av ”delar av Dalviks- och Dunkehallaområdena m.fl.”, fastställd 1959-12-11, då kallad stadsplan, aktbeteckning 06-JÖS-682.

Utsnitt ur gällande detaljplan 06-JÖS-682.

Planbestämmelser (vänster)

Plankarta med plats för ändring markerad i rött (höger)



På området för ändringen anger gällande detaljplan kvartersmark för bostäder. Marken är prickad vilket betyder att den inte får bebyggas.

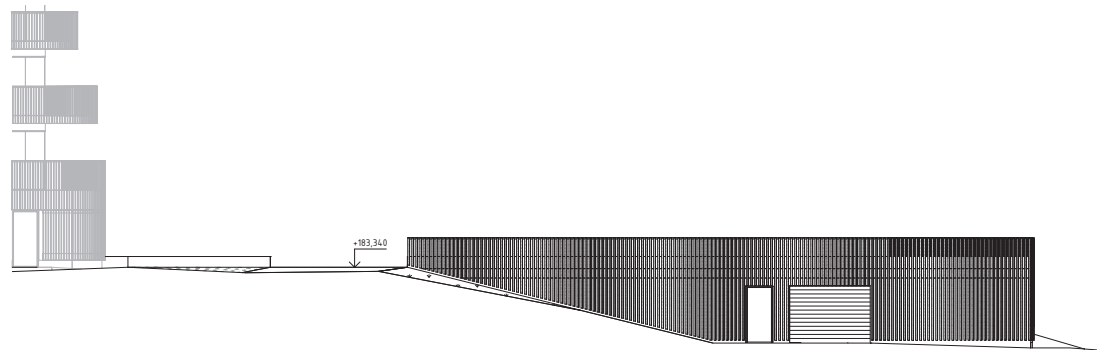
Ändring av gällande detaljplan

Ändringen består av att prickad mark som inte får bebyggas ersätts med korsmark. Korsmark innebär att marken får bebyggas med komplementbyggnad vilket möjliggör uppförandet av ett garage. Byggrätten styrs med nockhöjd och bestämmelse om att byggnaden ska uppföras i suterräng där marken kräver det. Garaget får sammanbyggas med huvudbyggnad.

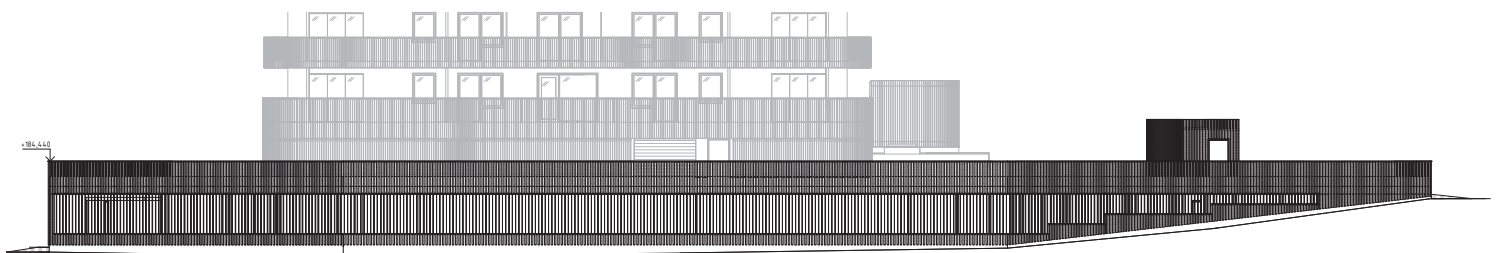
Planritning nytt garage.



Fasad sett från sydväst, till vänster syns del av befintligt punkthus på Runstaven 3.



Fasad sett från sydöst, i bakgrunden syns del av befintligt punkthus på Runstaven 3.



Exempel utformning, fågelperspektiv.



Exempel utformning som visar garagets södra hörn.



Teknisk försörjning

VA

Fastigheten är ansluten till VA.

Dagvatten

Dagvatten leds från takytor och hårdgjorda ytor till befintligt VA-nät. Detsamma gäller dagvatten som alstras inne i kommande garage. Garaget kommer var kopplad till oljeavskiljare innan detta vatten som alstras där går på befintlig ledning. Vid höga flöden/skyfall kommer dagvatten avrinna mot Dunkehallaån via grönyta.

Idag fungerar ytan bland annat som parkeringsyta utan tak och i och med att garage byggs kommer dagvatten med ev förorening från parkeringsytor vid höga flöden minska. Detta medför att MKN i recipient inte äventyras pga denna ändring av detaljplan.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Insatstiden till området är inom intervallet 2-10 minuter.

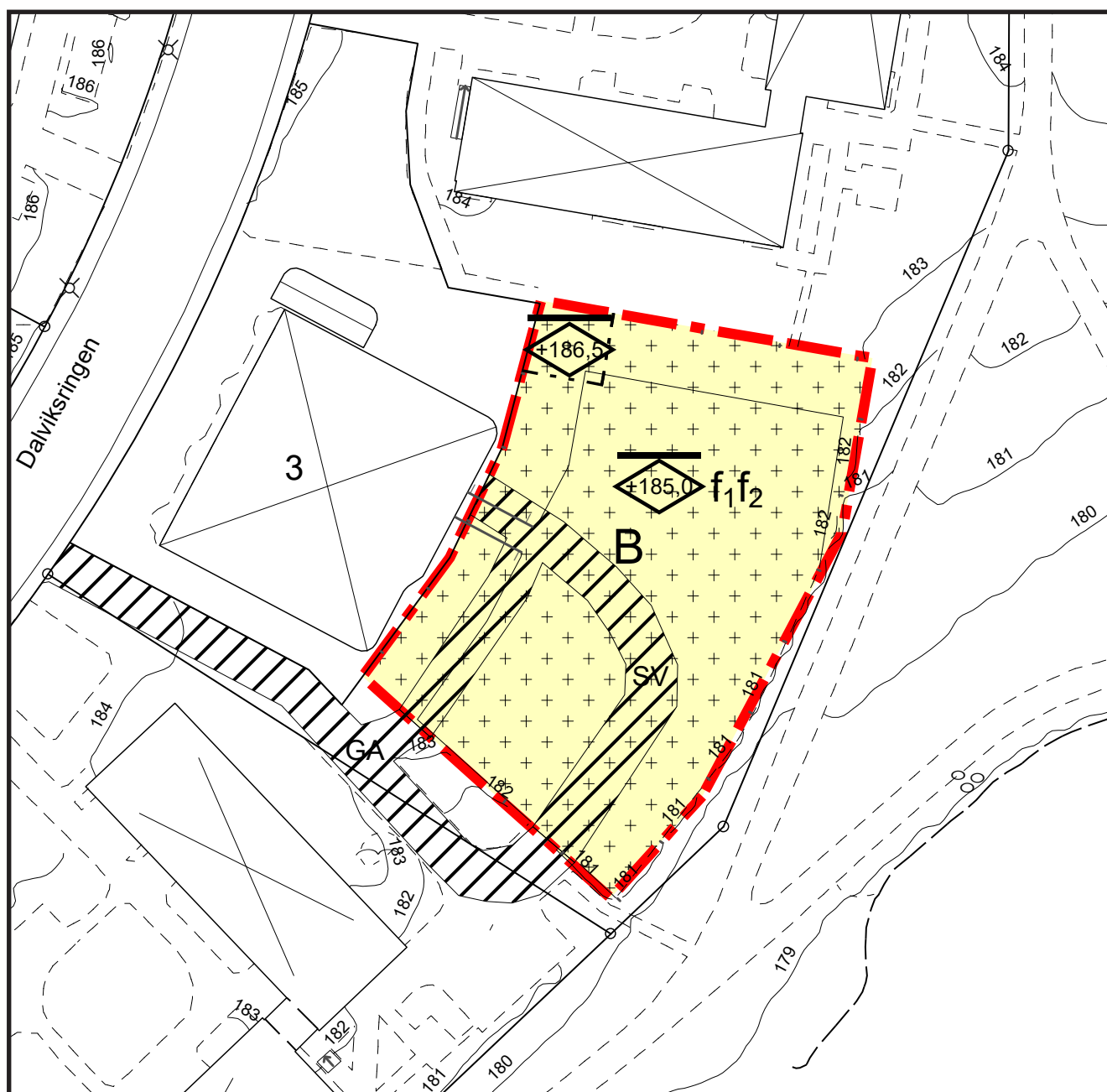
Tillgänglighet

Alla byggnader ska vara lättillgängliga för räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:94. Framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och möjliga uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter, i enlighet med BBR 5:72. Detta för att räddningstjänsten ska kunna göra en effektiv räddningsinsats som innebär att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

Brandvatten

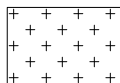
Brandvatten ska anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter. Närmsta brandpost finns idag cirka 70 meter från området.

Ändring i plankarta och planbestämmelser



Nya egenskapsbestämmelser

Omfattning



Endast komplementbyggnad får placeras

Bestämmelsen tillåter placering av komplementbyggnad och syftet är att möjliggöra uppförandet av ett garage. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § punkt 1 PBL.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Bestämmelsen reglerar tillåten nockhöjd, det vill säga den högsta punkten på en byggnads takkonstruktion över nollplan. Tillåten nockhöjd är uppdelad på två egenskapsytor, där en är något högre med syfte att möjliggöra placering av trapphus på garagets högsta plan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § punkt 1 PBL.

Utformning

f₁

Byggnader ska uppföras i suterräng där terrängen kräver det

Syftet med bestämmelsen är att garaget ska uppföras i suterräng där det är nödvändigt för att anpassa byggnaden till befintlig topografi. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § punkt 1 PBL.

f₂

Garage får sammanbyggas med huvudbyggnad

Syftet med bestämmelsen är att det nya garaget ska kunna sammanbyggas med huvudbyggnaden på Runstaven 3 för att möjliggöra att infart till garaget på Runstaven 3 går via kommande garage på Runstaven 1. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § punkt 1 PBL.

Administrativa bestämmelser för ändring av detaljplan 06-JÖS-682

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft

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

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden.

Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 15 § punkt 1 PBL.

Upphörande egenskapsbestämmelser

Prickmark ersätts med korsmark.

Placeringsbestämmelse om att byggnad inte får placeras närmare fastighetsgränsen än 4,5 meter upphävs.

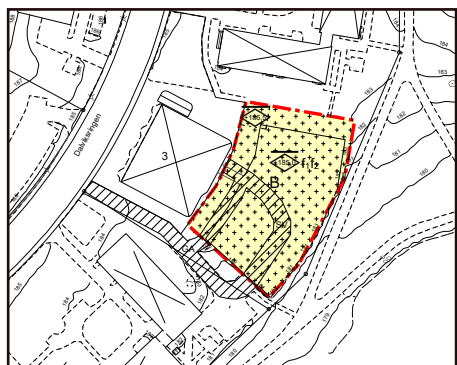
Ändringens konsekvenser

Undersökning av miljöpåverkan

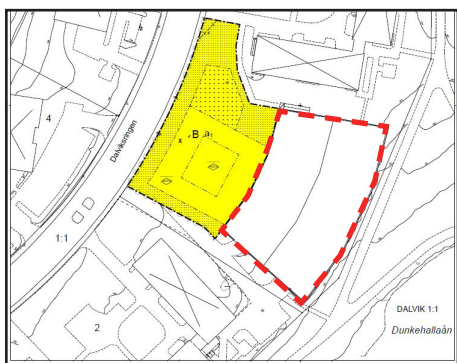
I detaljplaneprocessen kommer ambitionen vara att minimera projektets negativa påverkan på miljön och behov av skyddsåtgärder föreskrivs som planbestämmelser så att betydande miljöpåverkan ej uppkommer.

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att genomförandet av ändringen av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Undersökning av miljöpåverkan finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: ändring av detaljplan 06-JÖS-682



Röd markering visar ytan för nytt garage i föreslagen ändring av detaljplan.



Röd markering visar ytan för det gamla parkeringshuset. Bilden visar detaljplanen som gjordes inför uppförandet av byggnaden på Runstaven 3.

Nollalternativ

Om ändringen inte genomförs kan garaget inte uppföras vilket skulle innebära en förlust av parkeringsplatser för boende i området.

Omgivningspåverkan

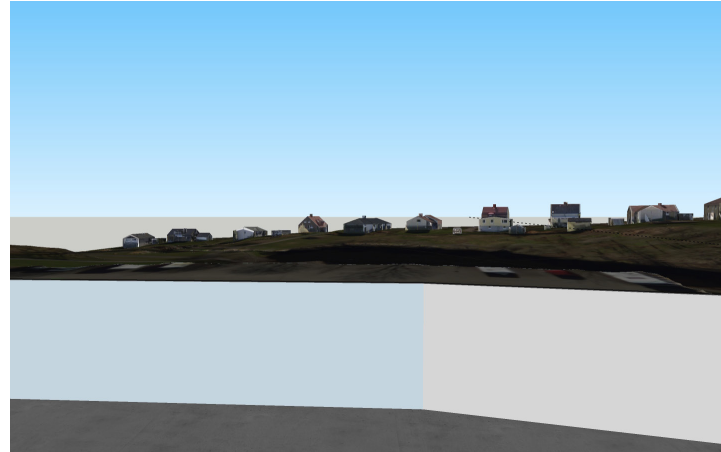
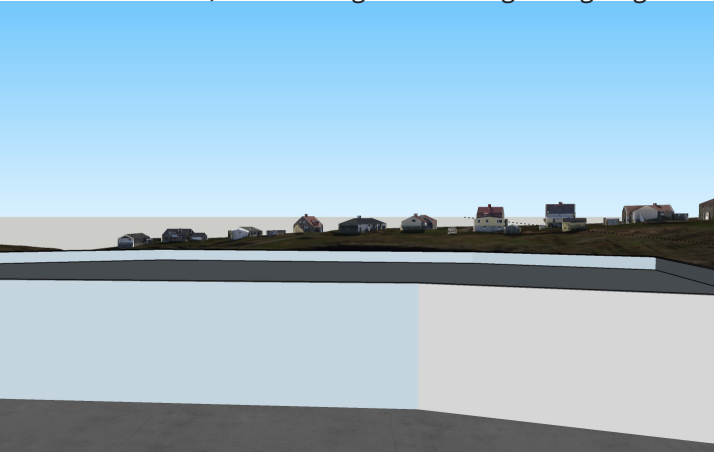
Ändringen kan medföra störningar för grannar under byggnation av garaget, detta är dock under en begränsad tid. Det råder brist på parkeringar i området, därför kan ändringen om den genomförs bidra positivt till området.

Eftersom ett i princip likadant garage funnits på platsen tidigare, och eftersom det är en parkeringsyta på platsen idag, anses påverkan på området och landskapsbilden marginell. Det tilltänkta garaget upptar i stort sett samma yta som det tidigare och de båda planen är tänkta att ligga på samma höjd som i tidigare garage. Ändringen tillåter en lite högre höjd för att möjliggöra ett räcke längs med översta parkeringsdäcket. Även tidigare däck hade dock ett enkelt räcke i vissa delar. Det nya räcket kan komma att påverka utsikten något för enstaka närboende på de understa våningarna men omfattningen beror delvis på hur räcket kommer att utformas. Denna fråga regleras inte i detaljplan utan kommer att diskuteras vid kommande bygglov.

Förslaget bedöms i det stora hela inte innebära någon påtaglig omgivningspåverkan.



Vy från understa balkongen på fastighet Rågen 4, på andra sidan Dalviksringen. Vänstra bilden visar nya garaget (med ett heltäckande räcke) och den högra visar det gamla garaget.



Vy från understa balkongen på fastigheten Runstaven 3. Vänstra bilden visar nya garaget (med ett heltäckande räcke) och den högra visar det gamla.

Upphävande av strandskydd

Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts. Det återinträder inte när en detaljplan ändras, vilket betyder att ett upphävande av strandskyddet inte krävs.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området ligger inom Översiktsplanens tätortszon, samt i nära anslutning till Dunkehallaån/leden vilken är utpekad som tätortsnära friluftsområde och värdefullt vatten (klass 2). Området ligger nära särskilt värdefullt kulturmiljöområde, Dunkehalla och Bymarken.

Ändringen berör en begränsad yta och bedöms vara förenlig med Översiktsplanen från 2016.

Riksintressen

Platsen berör inte och berörs inte av några riksintressen.

Grönstrukturplan

Området gränsar till grönområde Dalviksparken/Prostkvarnsparken som i grönstrukturplanen pekats ut som grönt stråk och strategiskt för framtida dagvattenhantering. Grönområdet blir också översvämmat vid 100-årsflöde i Dunkehallaån.

Ändringen berör en begränsad yta som redan är klart påverkad, den bedöms därför vara förenlig med grönstrukturplanen.

Naturvårdsprogrammet

Området gränsar till ett område utpekat i naturvårdsprogrammet, Dunkehallaravinen, som anses ha stora frilufts- och rekreationsvärden. Dunkehallaån är bedömd som regionalt särskilt värdefull ur fiskesynpunkt.

Ändringen berör en begränsad yta som redan är klart påverkad, den bedöms därför vara förenlig med naturvårdsprogrammet.

Kulturhistoria

Området ligger nära särskilt värdefullt kulturmiljöområde, Dunkehalla och Bymarken. Ändringen berör en begränsad yta och bedöms inte påverka kulturmiljöområdet.

Detaljplaner

Gällande detaljplan, aktnummer 06-JÖS-682, antogs 1958 och ändrades 2016. Ändringen skedde i samband med att en ny detaljplan togs fram för delar av området, med syfte att möjliggöra byggnation av ett punkthus på den fastighet som idag är Runstaven 3. Syftet med ändringen som gjordes 2016, aktnummer 0680K-ÄDP160218/D, var att upphäva fastighetsindelningsbestämmelsen för området. Läs mer om gällande detaljplan på sida 5.

Bebyggelse

Runstaven 1

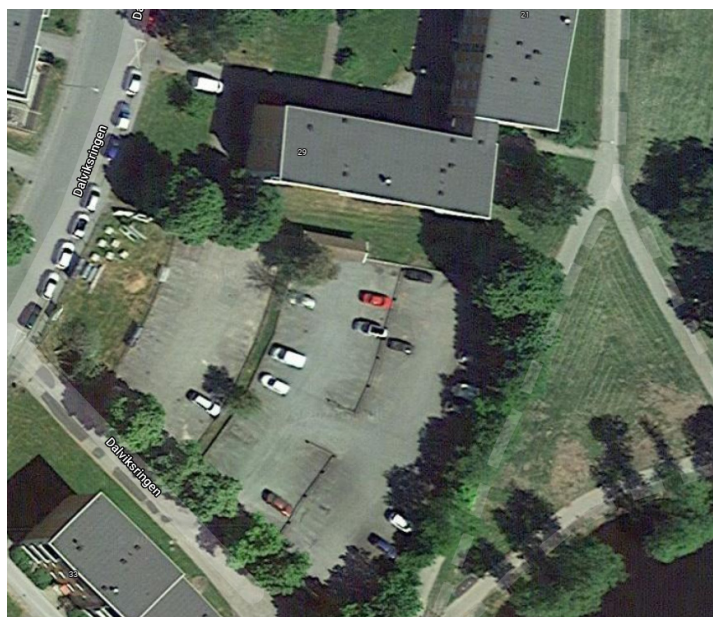
Fastigheten för ändringen är cirka 1,4 hektar och där finns fem flerbostadshus om tre våningar i form av lamellhus, med tillhörande bostadsgård och lekplats.



Garaget på Runstaven 1

Befintliga bostadshus på Runstaven 1 hade sin parkering i det garage som nu ska återuppföras. Sedan garaget revs 2019 har tanken varit att ersätta det gamla garaget med ett nytt likadant, vilket är planändringens syfte. Garaget bestod av två plan, varav det översta var ett parkeringsdäck i markhöjd.

*Fotografi från 2014 visar övre
parkeringsdäcket på det gamla garaget.*



Fotografi från 2018 visar garaget ovanifrån.



*Fotografi från 2018 visar del av det gamla garaget i söder samt
infart till det nedersta planet.*



*Punkthuset på Runstaven 3,
garaget ska placeras framför
huset*

Runstaven 3

På Runstaven 3, som gränsar till området, finns ett punkthus som färdigställdes 2020. Tanken är att garaget ska sitta ihop med punkthuset.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Området gränsar till grönområde Dalviksparken/Prostkvärnsparken och Dunkehällaravinen som har stora frilufts- och rekreationsvärden.

Geotekniska förhållanden

Sweco har i maj 2021 på uppdrag av Riksbyggen gjort en geoteknisk undersökning av området. Undersökningen kom fram till att släntens totalstabilitet är tillräcklig och att planerad byggnation inte medför några stabilitetsproblem. Detta förutsätter att grundläggning och markarbeten utförs enligt AMA Anläggning. Läs mer i bilaga "Geoteknisk utredning".

Vattenskyddsområde

Länsstyrelsen i Jönköpings län beslutade med stöd av 7 kap. 21 § miljöbalken om vattenskyddsområde för Vättern för den del som ligger i Jönköpings län. Planområdet ligger delvis inom Vätterns vattenskyddsområde. Länsstyrelsen beslutade om skyddsföreskrifter vilka trädde i kraft den 1 mars 2014.

Gällande skyddsföreskrifter beskrivs i Länsstyrelsens beslut (2014-01-30). Olika föreskrifter t.ex. 2 § avloppsvatten, 7 § uppställning av transportbehållare, och 8 § täktverksamhet och andra schaktningsarbeten kommer att gälla i detta område.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

Genomförandetiden för ändring av detaljplanen kommer att vara fem år från det datum den får laga kraft.

Organisatoriska frågor

Planen handläggs med standardförfarande. Efter granskningen upprättas en redogörelse där framförda synpunkter från samråd och granskning redovisas och kommenteras.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2020

Oktober	Planuppdrag från Stadsbyggnadsnämnden
---------	---------------------------------------

2021

Juni	Beslut om samråd, delegation
21 juni-18 aug	Samråd
Oktober	Beslut om granskning, delegation
22 okt-23 nov	Granskning

2022

januari	Beslut om antagande av Stadsbyggnadsnämnden
Februari	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

Ändring av detaljplan föranleder inga förändringar på allmän platsmark och därmed behöver exploateringsavtal inte upprättas. Inför planarbetet har plankostnadsavtal upprättats med berörda parter.

Ekonomiska frågor

Plankostnad regleras genom plankostnadsavtal. Planen medför inga andra kostnader eller utökad driftbudget.

Fastighetsrättsliga frågor

För att göra förändringar i fastighetsindelningen eller ompröva gemensamhetsanläggningar 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

Detaljplaneändringen innehåller kvartersmark för bostadsändamål inom Runstaven 1. Några förändringar i fastighetsindelningen krävs inte för genomförande av detaljplanen. Lantmäteriförrättning pågår berörande fastigheten, lantmäterimyndighetens ärendenummer F206231. Förrättningen bedöms inte påverka detaljplaneärendet.

Rättigheter

Inom detaljplaneändringsförslaget finns befintliga rättigheter (se mer nedan under Fastighetsrättsliga konsekvenser).

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvens per fastighet och rättighet framgår av tabell nedan.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
<i>Runstaven 1</i>	Fastighetsbildning är inte nödvändig för detaljplanens genomförande.
<i>Runstaven ga:1 (väg)</i> <i>Deläggande fastigheter:</i> <i>Runstaven 1 och Runstaven 3</i>	Gemensamhetsanläggningen kan behöva omprövas beroende på hur komplementbyggnad uppförs.
<i>Officialservitut till förmån för Runstaven 3, 0680K-5155.1 (väg)</i>	Servitutet kan påverkas av detaljplaneändringen beroende på hur komplementbyggnad uppförs.
<i>Avtalsservitut till förmån för Runstaven 2, D201700515144:1.1 (väg)</i>	Servitutet kan påverkas av detaljplaneändringen beroende på hur komplementbyggnad uppförs.
<i>Avtalsservitut till förmån för Runstaven 3, D201800255284:1.1 (parkering)</i>	Servitutet kan påverkas av detaljplaneändringen beroende på hur komplementbyggnad uppförs.
<i>Avtalsservitut till förmån för Guvernören 3, D201900182423:1.1 (fjärrvärmeledning)</i>	Servitutet ligger utanför planändringsområdet.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
<i>Avtalsservitut till förmån för Överskottet 1, D201900211837:1.1 (va- ledningar, dagvattenledning)</i>	Servitutet kan påverkas av detaljpläneändringen beroende på hur komplementbyggnad uppförs.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Kajsa Starck	Bygglovavdelningen
Emelie Westin	Lantmäteriavdelningen
Mats Ruderfors	Utveckling- och trafik

Tekniska kontoret

Helez Barwari	VA-avdelningen
Fredrik Sandberg-Svärd	Mark- och exploatering

Övriga

Annica Magnusson	Dagvattensamordnare
------------------	---------------------

Liselott Johansson
Planchef
036-10 57 78

Felicia Wilén/
Louise Petersson
Planarkitekt
036-10 52 49