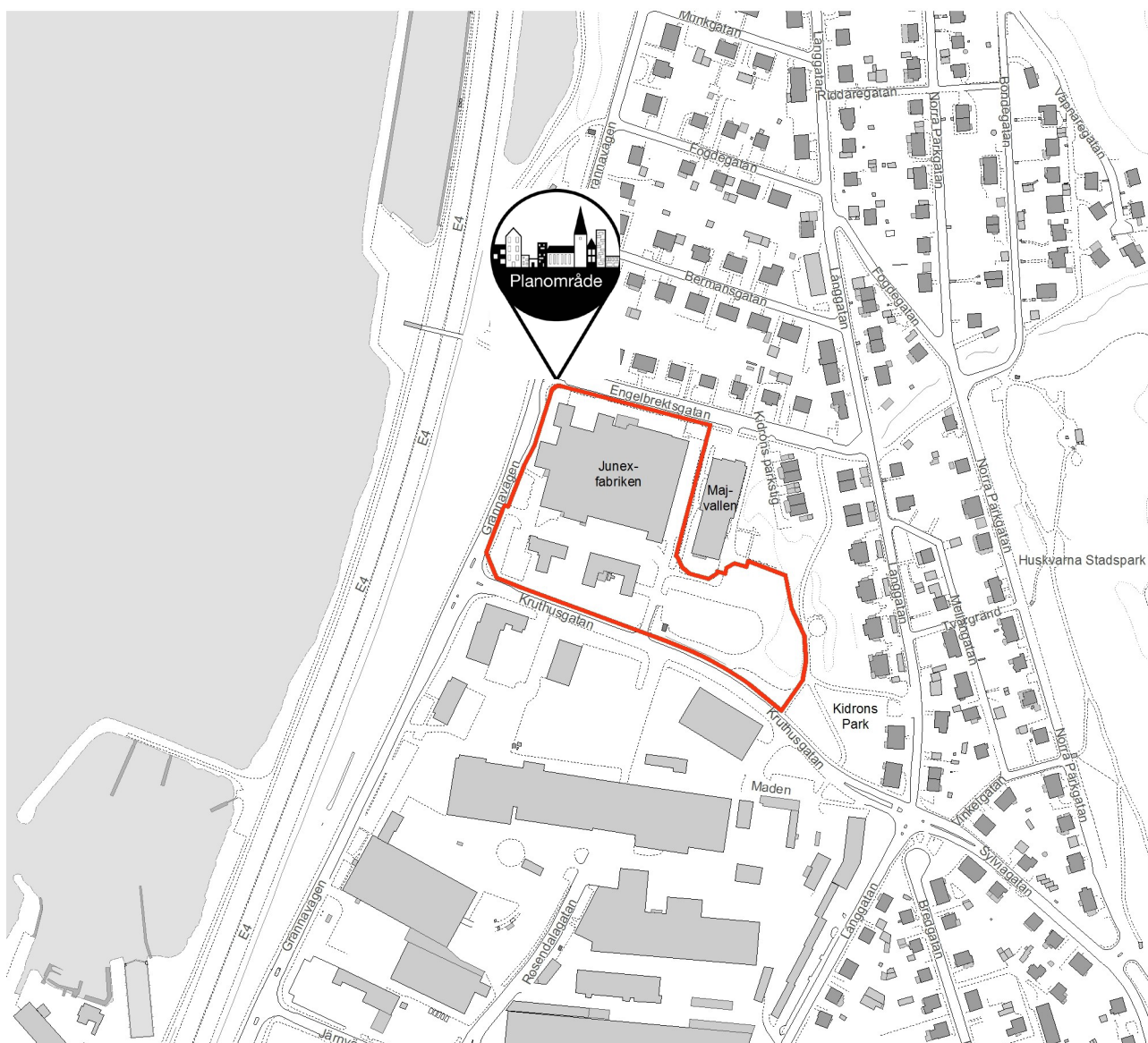


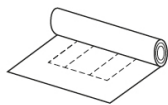
Detaljplan för del av Sömnaden 6 m.fl. Huskvarna, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Så här görs en detaljplan med standard planförfarande

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 samrådskretsen, 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.

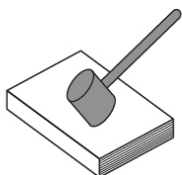
Granskning



Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter. Tiden för granskning annonseras i den lokala tidningen.

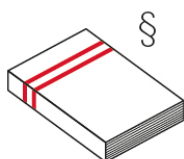
Synpunkter ska lämnas in skriftligen under granskningstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna i ett *granskningsutlåtande*. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

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 Länsstyrelsen. 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 Länsstyrelsen och kan även överklagas vidare till mark- och miljödomstolen och därefter prövningsrätt till mark- och miljööverdomstolen. Planen vinner laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

Inledning

En detaljplan prövar om ett område är lämpligt för en viss typ av användning, både vad gäller mark och vatten. Detaljplanen reglerar både rättigheter och skyldigheter mellan markägare och samhället, och markägare emellan. 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 detaljplanen möjliggör.

Planens konsekvenser – här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar
– nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

Genomförande av detaljplanen – beskrivning av ekonomiska frågor, avtal, ansvarsfördelning, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan.

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	2
Planförslag	3
- plankarta	11
- planbestämmelser	14
Planens konsekvenser	18
Förutsättningar	21
Genomförande av detaljplanen	25
Medverkande	28

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Samrådsredogörelse

Bilagor

Behovsbedömning, SBK 2018-04-04.
Geoteknisk undersökning, BGK 2008-08-25.
Trafikbullerutredning Sömnaden 6, Soundcon 2018-10-12.
Riskutredning Maden och kv Sömnaden, ÅF 2017-05-23.
Tillämpning av barnkonventionen, SBK 2018-03-12.
Grundkarta, SBK maj 2018.
PM dagvatten, Vatten- och samhällsteknik utkast 2018-10-30
Rapport Miljöteknisk markundersökning Sömnaden 6 m.fl., borrprover av BGK och utredning av VOS 2018-10-05.
Arkeologisk utredning, Sömnaden 6, Rio Göteborg 2018-10-17.
Förprojektering gata, WSP 2018-10-26.
PM [vägtrafikbuller] utemiljö förskola Sömnaden 6. Soundcon 2018-11-07.
Kompletterande riskutredning för kv. Maden och kv Sömnaden, ÅF 2019-06-28.

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se
sökord: detaljplan Sömnaden

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Detaljplaneprocessen syftar till att bedöma lämpligheten för en viss användning av ett mark- och vattenområde, med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Processen syftar även till att säkra insyn för berörda, och att därigenom få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De bestämmelser som anges i detaljplanen reglerar bebyggelsens storlek, höjd, placering och utformning.

Översikt

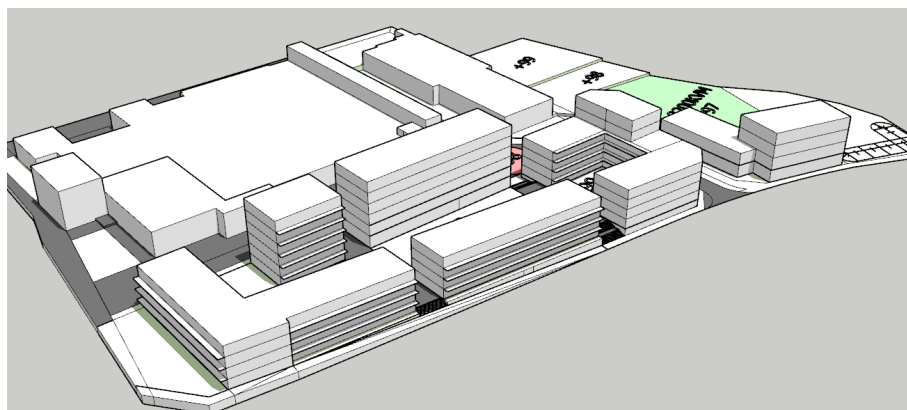


Översikt, ortofoto (c) Jönköpings kommun

Planområdet innefattar fastigheten Sömnaden 6, 8, delar av Sömnaden 7 samt del av Huskvarna 4:1 som är parkmark. Berörda fastigheter, och delvis angränsande fastigheter inom industrområdet Maden, har övergått från störande industri till verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, vilket möjliggör prövning av bostäder.

Förslaget innebär att detaljplanen, om den vinner laga kraft, ska möjliggöra för byggnation av flerbostadshus samt en förskola. Avsikten är att tillskapa cirka 170 bostäder och 90 förskoleplatser. För Junexhuset medges fortsatt mindre störande verksamhet, kontor och begränsad handel, samt centrumfunktioner. Byggnaden är av intresse för kulturmiljövården och ges skydd i detaljplan.

Modellvy från sydväst
4 och 6 våningar,
Tengboms oktober 2018



Inriktningar

Stadsbyggnadsprinciper som eftersträfvats och sammanvägts i detta arbete är:

- Nya bostäder i flerbostadshus.
- Service i form av förskola för 90 barn (6 avdelningar).
- Olika upplåtelseformer – både hyres- och bostädersrätter (regleras ej i plan).
- Skydd för kulturbyggnad. Byggnation intill Junexhuset ska anpassas i stil, färg- och materialval vad gäller kulturhistoriska karaktärsdrag.
- Kvarterstruktur med gårdsbildningar som ska innehålla grönska.
- Tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.
- Möjliggöra breddning av Kruthusgatan för att tillskapa en ny gång- och cykelväg och utrymme för ny trafikplats vid Grännavägen/Kruthusgatan.

Avsikten är att påbörja omvandling av verksamhetsområdet mot en blandad stadsbebyggelse med bostäder och ökat serviceutbud. Junexhusets tidiga modernism bör möta en bebyggelse med höga arkitektoniska kvaliteter. Förtätningen ska ses som ett kvalitativt tillägg med respekt för befintliga värden och ger en ny årsring i Huskvarna.

Planförslag

Utmed Kruthusgatan och del av Grännavägen föreslås bostadsbyggnation i 4 våningar på en sockel som rymmer parkeringsgarage. Inre del av ny bebyggelse ges möjlighet till 6-våningshus. Junexhusets markanvändning ges utökad flexibilitet och en skyddsbestämmelse för sin kulturmiljö. Östra delen blir förskola med tillhörande gård. Kidrons park lämnas orörd, men mark närmast Kruthusgatan kan få höjd eller sänkt nivå, beroende på om gatans ljudmiljö ska skärmas där eller om platsen är mer lämplig för dagvattenfördröjning.

Plandata

Läge och areal

Fastigheterna är belägna utmed Grännavägen norr om Huskvarna centrum, vid industriområdet Maden norr om Huskvarna centrum. Angränsande vägar är Grännavägen i väster och Kruthusgatan i söder.

Planområdet omfattar cirka 27500 m².

Markägoförhållanden

Sömnaden 6 ägs av Junesco Fastigheter AB som tillhör Vikstaden AB. Sömnaden 7 ägs av Jönköpings kommun. Sömnaden 8 ägs av Jönköping Energinät AB.

Förslaget

Verksamheter, centrumfunktion med begränsad handel

Junexhuset är en industribyggnad med högt kulturvärde som ges skyddsbestämelse och i övrigt medges oförändrad markanvändning - verksamheter med begränsad omgivningspåverkan och centrumfunktioner såsom handel, dock inte livsmedelsförsäljning.

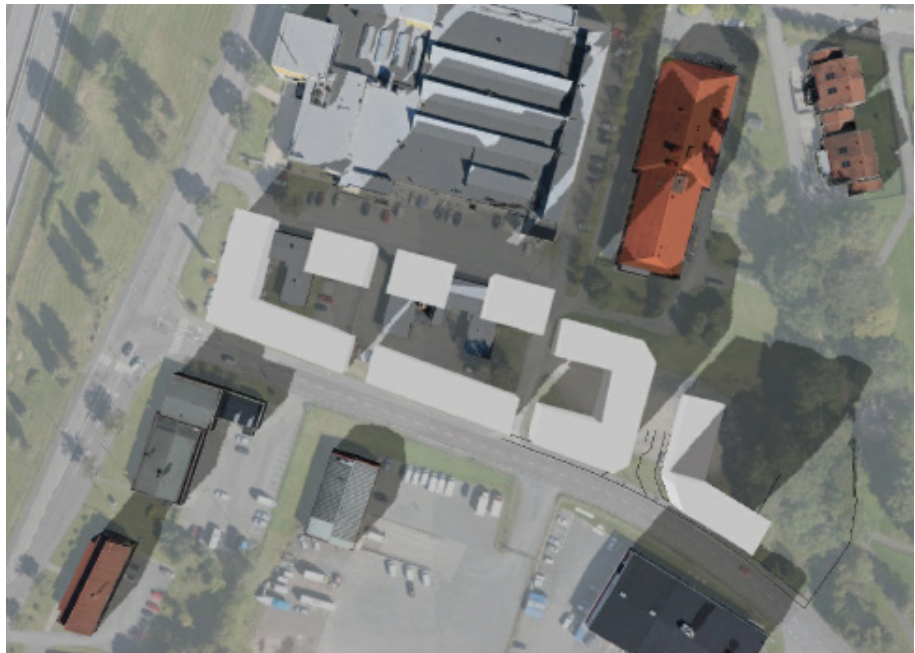
På taket till Junexfabriken finns en ljusskylt som bör bevaras. På nybyggnadsområdet finns en ytterligare ljusskylt på en skorsten. Om möjligt bör även denna skylt bevaras och omplaceras på den nya bebyggelsen.

Bostäder

Föreslagen inriktning för markanvändning är flerbostadshus. Byggrätter för bostäder placeras ovanpå ny garagebyggnad i sutteräng. Tomten är ca 6900 m² och byggrätten ca 16000 m² bruttoarea (BTA).

Höjd regleras med högsta tillåtna nockhöjd uttryckt i plusnivå och utgår från Junexhusets nuvarande marknivå och tar hänsyn till garageplanets och terrasbjälklagets höjdlägen. Byggnader utmed Kruthusgatan och Grännavägen medger en höjd som motsvarar 4 våningar och överensstämmer med Junexhusets byggnadshöjd 12 meter (+111 m). Vid anslutningsgata kommer sockel som innehåller garage motsvara ytterligare en våning. Höjd för tilltänkta byggnaderna utgår från gårdens höjd om högst +99 och uppskattas till 20 meter för 6 våningar (+119).

Skuggstudie, höst- och
vårdagjämning kl 15.
Se separat utredningsbilaga
för olika tider under året.



Förskola, centrum och vård

Förskola i 2 våningar för 90 barn (6 avdelningar) placeras intill Kidrons park i öster. Friyta är totalt ca 2320 m² eller cirka 25 m² per barn. Parkering ordnas i nordväst. Större delen av gårdsytan bör klara ljudnivån 50 dBA, då friytan per barn är begränsad. Bullerutredning visar att skyddsplank 2 m i sydöst ger gården en ljudnivå under 50 dBA ekv nivå och under 70 dBA max nivå. Alternativt kan marknivå i park närmast gatan höjas. Förskola i 2 våningar är cirka 8 meter hög (+106,5).

Utmed Kruthusgatan tillåts byggnad motsvarande 4 våningar, där de 2 övre kan utgöra möjlig lokal för någon verksamhet inom kommunens verksamhet. Till dessa lokaler krävs parkering, vilket svårigen ryms inom tomten men bör kunna anordnas inom närområde. Bostadskvarteret i väster inrymmer garagebyggnad.

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljö ges en utformning som bidrar till att gällande normer för tillgänglighet uppfylls. I nuläget tillåts ingen parkering utmed Kruthusgatan, vilket kan komma att ändras. Tillsvidare kan bostadsparkering tillgänglig inom 25 meter från hiss anordnas genom parkeringsgarage.

Intill entré väntas inte marklutning överstiga 1:20 (5%). Bostadshusens mellanrum ger ljus och utblickar, samt utgör kvartersgränder med trappor som dessvärre inte klarar tillgänglighetskraven på max lutning 1:12 (8%), vilket anföringsgatan bedöms kunna göra.

Trafik

Lokal anföringsgata flyttas österut och ges en bredd på 14 meter som från väster till öster medger 2 meter gångbana, 6 meter gata, 2,5 meter lastzon, samt 3,5 meter gång- och cykelbana. Gatan ska serva både befintlig och tillkommande bebyggelse, däribland Majvallen som idag saknar utfartsrättighet söderut. Nordlig del får bredd 8 meter och en vändzon med diametermått 18 meter. Vändplanen ges en kantsten och brunnsplacering för att hindra dagvatten från att rinna in på fastighet öster om Junexhuset.

Gator utmed Junexhusets fasader utgör kvartersmark och anläggs som intern kvartersgata. Här kan gemensamhetsanläggning eller servitut bli aktuellt för angränsande nya fastigheter. Vid brand ska vägen kunna nyttjas av utryckningsfordon.

Kruthusgatan är 12,25 m och breddas till 14,75 m. Den kan inrymma en gång- och cykelbana om 4,5 m. Vid flyttning kan gångbana behöva tas i anspråk tillfälligt som lastzon. Ytterligare vägbreddning på södra sidan kan bli aktuell, vilket utreds inom ramen för fördjupad översiktsplan för Maden. Entréer bör placeras mot gata, men nuvarande trafikföreskrifter tillåter inte parkering utmed Kruthusgatan eller Grännavägen vilket kan komma att ändras.

Hastighet på Kruthusgatan behöver sänkas från 60 till 40 km/tim för att erhålla godtagbara ljudnivåer, vilket också är lämpligt när industriområde övergår till blandad stadsbebyggelse med bostäder och förskola.

Gång, cykel och cykelparkering

Inom Huskvarna finns separata gång- och cykelbanor för cyklister och fotgängare, vilket även planeras för Kruthusgatan. Planförslaget utökar vägområdet för att medge separat gång- och cykelbana.

Cykelparkering ordnas inom tomtmark. Vid förskolan och bostäderna bör användandet av cykel som transportsätt underlättas. En stor andel cykelparkeringar kan beredas plats i garagevåningen, lämpligen med utfart i gatuplan. Det bör även finnas cykelparkering och cykelförråd i anslutning till bostadsentréer. Förskolans cykelparkering bör ligga i nära anslutning till dess entré.

Kollektivtrafik

Planförslaget påverkar inte nuvarande busshållplatser. Ytterligare breddning av Kruthusgatans vägområde planeras genom fördjupad översiktsplan för Maden, där ytterligare utveckling av gatan och dess hållplatslägen kan komma att föreslås.

Biltrafik och bilparkering

In- och utfart mot Kruthusgatan flyttas cirka 40 meter österut och blir ny gata. Alla berörda fastigheter ges möjlighet att trafikera gatan. Junexhuset (Sömnaden 6) har även angöring från Grännavägen.

Bil- och cykelparkering ordnas inom tomtmark och ska följa kommunens parkeringstal enligt Stadsbyggnadsnämndens beslut 2016-06-16. Boendeparkering ska utformas så att det blir möjligt att lämna bilen hemma och välja cykel eller kollektivtrafik till bland annat arbetet. Syftet är att anpassa nya fastigheters och stadsdelars parkeringsbehov till morgondagens resvanor. I förslaget finns ett antal parkeringsplatser illustrerade i garage, men några platser kan även anordnas inom kvartersmark. Förskolans parkering anordnas norr om byggnaden. Tillgänglighet för personer med nedsatt orienterings- och rörelseförmåga klaras genom garage.

Inom arbetet med detaljplanen har bedömningen gjorts att parkeringsbehovet uppfylls utifrån kommunens riktlinjer och att det inom detaljplaneområdet finns tillräckligt med yta för både bil- och cykelparkering. Bostädernas bilparkering bedöms i nuläget behöva ca 140 platser, vilket kan inrymmas på 2/3 av bostadstomten. Dessutom finns behov att serva Junexhusets verksamhet med parkering. Bedömningen av hur många parkeringsplatser som kommer att krävas utförs under bygglovet när den slutgiltiga ytan för bebyggelse kan beräknas. Detta gäller även för cykelparkeringsplatser inom detaljplaneområde.

Teknisk försörjning

VA

Inom Sömnaden 6 kommer nya ledningar för vatten och avlopp att behöva ordnas. Vattenledningar ska dimensioneras för brandvattenpost som behövs in till bostadshuset och förskolan, vilket dras över fastigheten Sömnaden 6. Ledningar på nuvarande utfart flyttas till nytt läge. Spillvatten från bostäder bör klaras med en anslutningspunkt och bör ske mot befintlig självfallsledning i Grännavägen. Anslutning skulle även kunna ske genom självfall ca 70 m in på Krthusgatan. Om den östra delen inte kan ledas västerut, finns möjlighet till anslutning till Långgatan, dit förskolan ansluts. Vid behov av spillvattenledning från källare kan egen spillvattenpump behövas.

Dagvatten

Dagvattenutredning har 2018-10-30 utförts av Vatten- och samhällsbyggnadsteknik. Dagvatten brukar definieras som tillfälliga flöden av regnvatten, smältvatten och framträngande grundvatten samt spolvatten. Dagvattenanläggning ska klara 10-årsregn i 10 minuter. Även framtida klimatförändringar beaktas genom beräkning av 30- och 100 årsregn.

Förslag till dagvattenhantering omfattar följande dagvattenlösningar: 1) Multifunktionella ytor, nedsänkta ytor som tål att översvämmas kortvarigt, 2) Regnrabatter företrädesvis över parkeringsgaraget, 3) Lokalt omhändertagande inom kvartersmark, bibehålla vegetationsytor i erforderlig omfattning, 4) Anslutning till kommunalt dagvattennät efter fördröjning, 5) Hänsyn vid nerfart parkeringsgarage, 6) Öppna avvattningsstråk, framförallt avledning vid skyfall. Nya dagvattenanslutningar föreslås läggas i planerad lokalgata. Såväl ny gata samt takdagvatten från nya bostadshus ansluts hit efter fördröjning. Befintliga dagvattenserviser för Junexhuset föreslås bibehållas vad avser läge. Sett till nya klimatkriterier kan det dock finnas behov av ledningar i större dimension. Nuvarande dagvattenledning som hamnar under förskola skrotas, den är troligen ej i drift i dagsläget. Takdagvattnet tillåts släppas direkt till dagvattennätet utan föregående rening. Ny lokalgata kommer att ledas via torrdamm som har en påvisat god effekt avseende avskiljning av föroreningar. Generellt gäller att ju längre rinnsträcka och uppehållstid, desto högre avskiljning. Belastningen till recipienterna, bedöms inte öka så att den kemiska eller ekologiska statusen riskerar att försämrats. Sammantaget bedöms inte planerad exploatering med föreslagna dagvattenåtgärder att påverka statusklassningen av vattenförekomsten Vättern.

Ei

Befintlig nätstation inom området måste flyttas och föreslås en ny placering nordväst om förskolan.

Avfall

Hantering av avfall sker inom fastighet och placeras högst 25 meter från bostadsentré. För att underlätta för sophämtningen, samt av trafiksäkerhetsskäl, ska avfallshantering undvika backning. Rundkörning är möjlig på båda gårdarna.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Vägrafikbuller

Motorvägen E4, Grännavägen och Kruthusgatan medför buller. Buller har utretts av Soundcon 2016-09-09 samt 2018-10-12. Översiktlig bullerkartering visar att området utsatt för bullernivåer som överskrider gällande värden.

Genom att planbestämma om bullerskydd, placering av byggnader samt planlösningar anses godtagbara ljudmiljöer kunna uppnås.

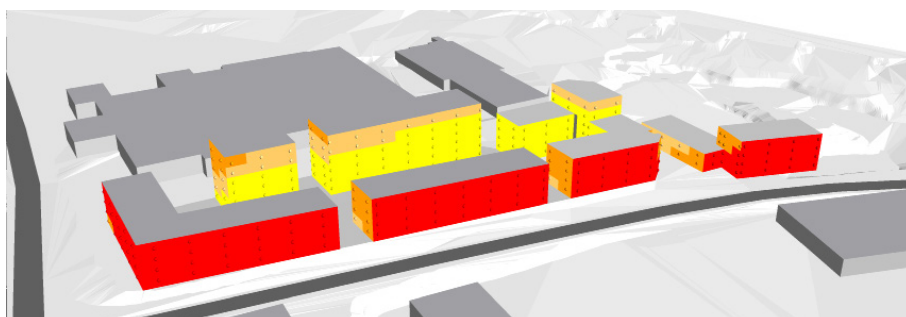
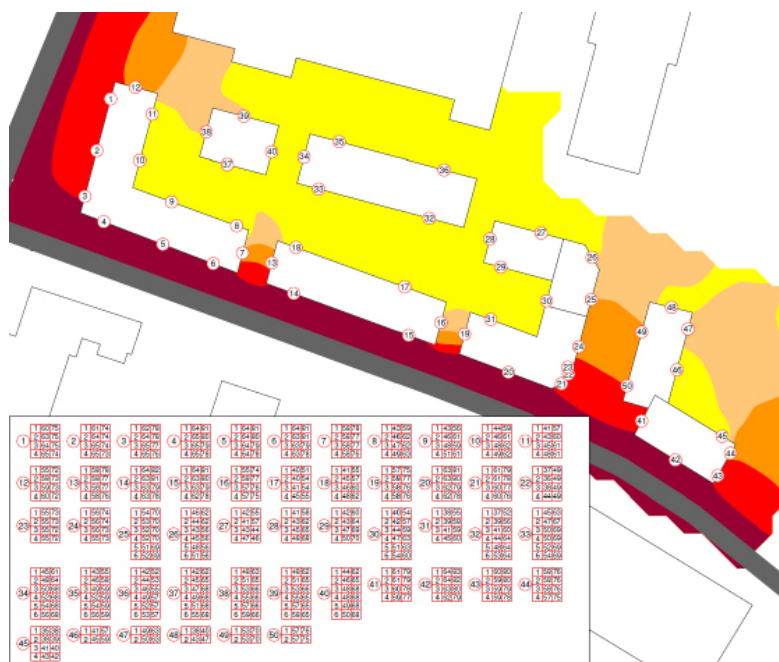
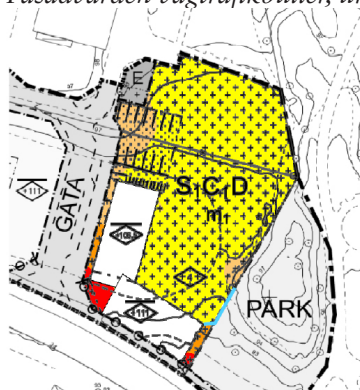


Illustration av vägrafikbuller, Soundcon 2018-10-12.



Fasadvärden vägrafikbuller, ur bullerutredning av Soundcon 2018-10-12.



PM Utemiljö förskola Sömnaden visar att ljudnivå klaras med 2 m bullerskydd i sydost, av Soundcon 2018-11-07

Förorenad mark

Risk för markförorening efter tidigare verksamhet

Miljöteknisk markundersökning har utförts med borrhövar av BGK och utredning av VOS 2018-10-05. Tidigare industriverksamhet har medfört vissa föroreningar i marken. Junex hade bland annat en förbränningsanläggning inom området. Sanering bör kunna ske i samband med anläggning. Stora delar av marken kommer att behöva grävas bort vid anläggning av källargarage som delvis förläggs i sutteräng. Startbesked för byggnation av bostad och förskola får inte ges innan markföroreningar har sanerats, i enlighet med efterbehandlingsplan godkänd av tillsynsmyndighet. Sanering inleds med marklov eller rivningslov.

Risk för olycka med farligt gods

Farligt gods på E4

E4 är utpekad som ett prioriterat stråk för farligt gods. Även Grännavägen motiverar säkerhetsavstånd, enligt riskanalys av ÅF 2017-05-23 kompletterad 2019-04-28. Tidigare bedömning om 20 m avstånd mellan bostad och Grännavägen bedöms med åtgärder kunna vara 10-15 m. Reducerat riskavstånd medför åtgärdsbehov. Friskluftsintag förläggs på fasad som vänder sig från väg E4, på fastighetens högsta punkt och längsta avstånd från väg E4. Ventilationsaggregat ska också kunna stoppas manuellt. I första radens fastigheter i område B ska utrymning bort från väg E4 alltid vara möjligt. Området mellan väg E4 och fastigheten ska disponeras så att den ej uppmanar till stadigvarande vistelse.

Brandskydd

Insatstid

Insatstiden till området ligger inom 10 minuter.

Skydd mot spridning

Brandvattenpost är placerad intill fastighetsgräns i planområdets nordvästra hörn. Extra brandposter behövs liksom plats för stegutrymning. Avstånd mellan byggnader är minst 8 meter. Skydd mot brandspridning mellan byggnader ska beaktas enligt BBR 5:7. Byggnader bedöms behöva brandtekniska lösningar.

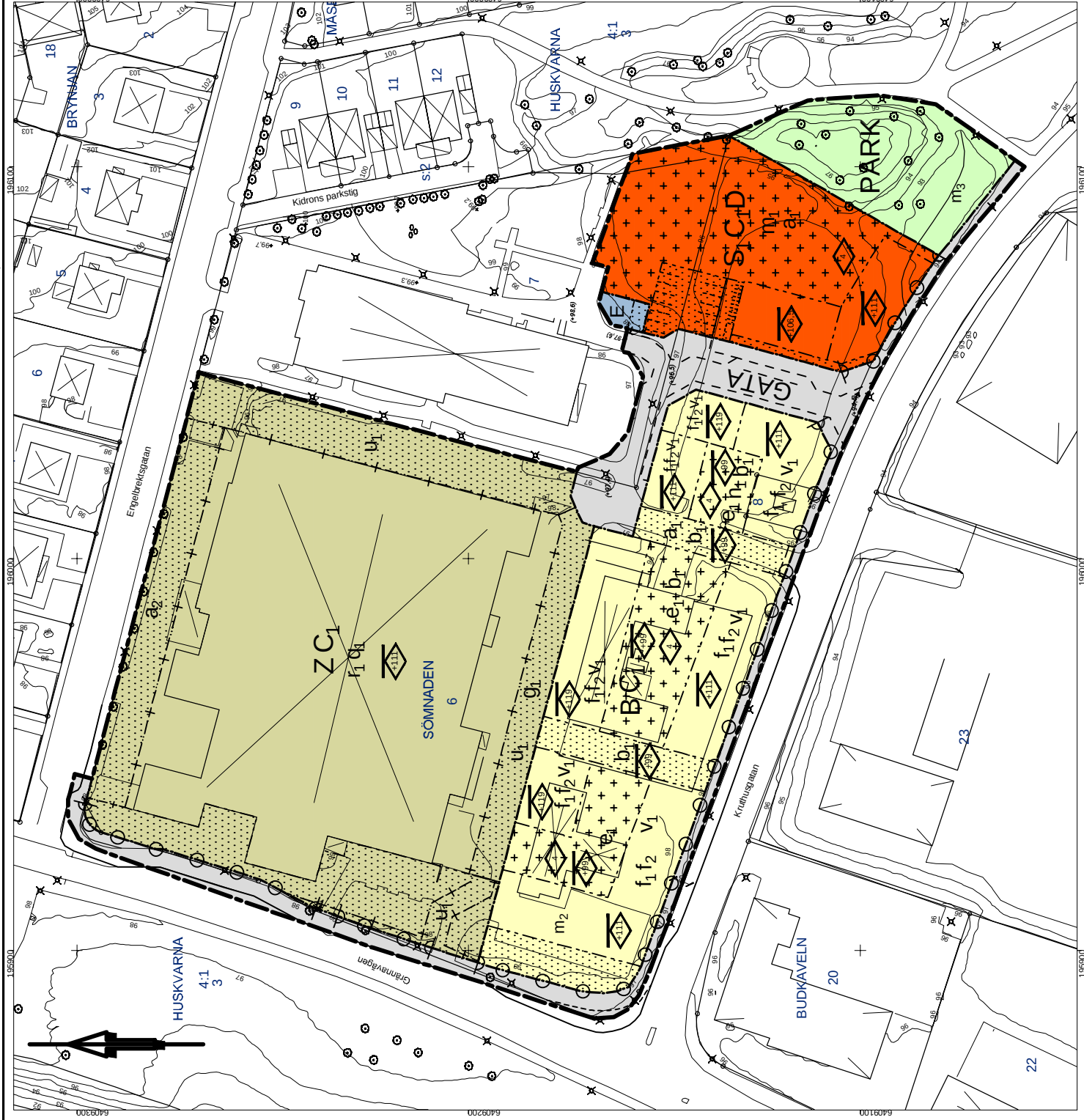
Tillgänglighet

Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon och utformas enligt BBR 5:72. Framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och potentiella uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter. Detta för att räddningstjänsten ska kunna göra en effektiv räddningsinsats. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt. Stegbil klarar 8 våningar.

Brandvatten

Brandvatten ska anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter. Brandpost är belägen någon meter från områdets nordvästra hörn. Ytterligare brandpost kan bli aktuell.

Utrymning med räddningstjänstens bärbara stege kan ske från högst tredje våning eller max elva meter från fönstretskarmunderstycke eller balkongräckets överkant till marken. Högre byggnader kräver andra brandtekniska lösningar. I övrigt ska brandvatten anordnas enligt gällande VAV-norm.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudsammanskap

- GATA Lokaltätort, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p
- PARK PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p

Kvartermark

- BC1 Bostäder, Centrum, dock ej livsmedelshandel, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p
- E Teknisk anläggning, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p
- E Verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, Centrum, dock ej livsmedelshandel, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p
- ZC1 Företag, Vård, Centrum, dock ej livsmedelshandel, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p
- SfD-C1 Företag, Vård, Centrum, dock ej livsmedelshandel, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- Högsta tillåtna byggnadsbåj över markgärde är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p
- Högsta nödhöjd över angivet nödplan är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p
- Marken får inte försas med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p
- Marken får endast försas med komplementbyggnad. Skärm, mur, eller stödmur, balkong och uteplats får anläggas, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p
- Komplementbyggnader får uppföras om högst 5% av egenkapsområdet (gård), PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p

Utfart

Körbär in- och utfart får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §

Utförande

Marken får byggas under med parkeringsgarage. Gård ska anordnas på biltäglad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p

Rivningsförbud

Byggnad får inte rivas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p

Kulturvården

Skapigt värdefull byggnad enligt PBL 4 kap. 16 § (och 3 kap. 13 §). Byggnadens karaktärsdrag och/eller funktionssätt skall förvaltas. Hittills har inte byggarens ansvar för att förvalta byggnaden, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p

Utformning

- Byggnad ska anpassas till närliggande byggnad (Junetuset) vad gäller uttryck, färg och materialval, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p
- Entrer ska orienteras mot gata eller kvartersgata och ges genomgående entréer där så är möjligt, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p

Störnings skydd

- Utemiljö ska anläggas med hänsyn till husplacering och med skärm som skydd mot vägrastrafik, PBL 4 kap. 12 § 1 st 2 p
- Friskiltslag för bostad förläggas på fasad som vetter bort från väg E4, på fastighetens högsta punkt och längsta avstånd från väg E4. Ventilationsaggregat ska också kunna stoppas manuellt. Utrymning ska vara möjlig bort från väg E4 för västra rens bostäder, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p
- Marknivå får ändras för att av skärma vägrastrafik, PBL 4 kap. 12 § 1 st 2 p

Lägenhets fördelning

- Byggnaden ska vara sådan att för lägenheter större än 35 kvm ska minst hälften av alla bostäder i varje lägenhet orienteras mot en juddämpad sida (gata), Byggnad utförs sammanknippad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 3 p

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, PBL 4 kap. 6 §

Genomförandettid

Genomförandettiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, PBL 4 kap. 21 §

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- Markreservat för gemensamhetsanläggning mot gata, PBL 4 kap. 18 § 1 st

Villkor för startbesked

- Sambesked för bostad och förskola får inte ges för en efterbehandling av markreservat för bostad och förskola, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p

Ändrad lovplikt

- Marklov krävs för rivning av allierad och bör endast ske om del är sjuk eller upprätthålls, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p

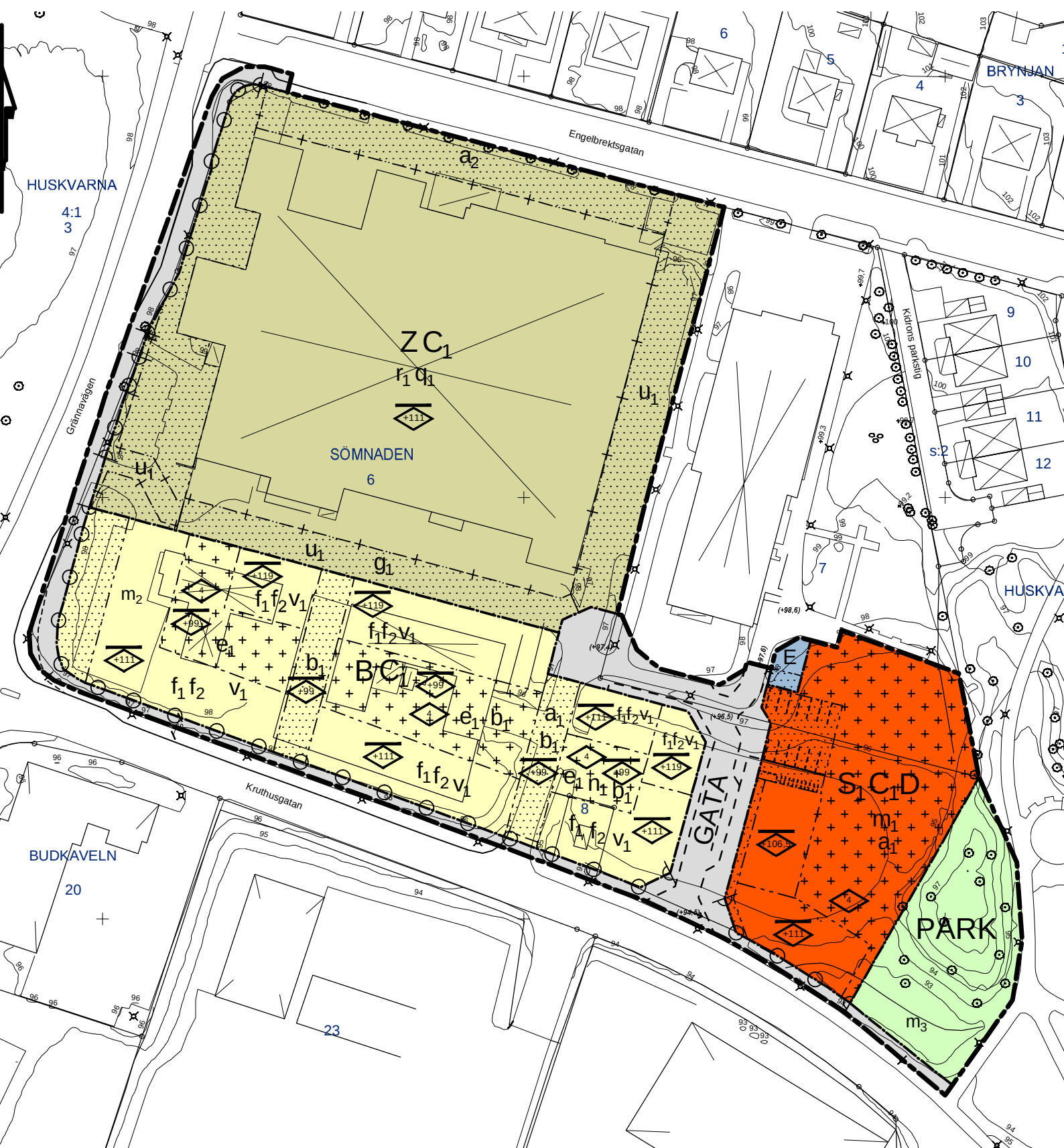
Antagandehandling	
Upprättad: 2016-04-13, reviderad 2016-12-12, januari 2017	
(Godkännande)	
Antagande	av:
Laga kraft	
Dokumentnummer: S2014-24	

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje - Streckad
- Förslagen marknivå (+96,5)

Grunddata avseende kommunens fastigheter, 1:1 och 1:200
Fotografier avseende kommunens fastigheter, 1:1 och 1:200
Höjdsystem: RH2000
Byggnadens byggnadsplaner utgår från fastighetens fasthetsplan

Skala 1:1 000
0 25 50 meter



PLANBESTÄMMELSER

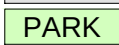
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

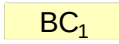
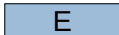
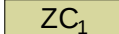
-  Planområdesgräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns
-  Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

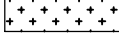
-  GATA Lokaltrafik, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
-  PARK Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

-  BC₁ Bostäder, Centrum, dock ej livsmedelshandel., PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
-  E Teknisk anläggning, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
-  ZC₁ Verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, Centrum, dock ej livsmedelshandel., PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
-  S₁D C₁ Förskola, Vård, Centrum, dock ej livsmedelshandel., PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

-  4 Högsta tillåtna byggnadshöjd ovan mark/garage är angivet värde i meter., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
-  +0 Högsta nockhöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
-  Marken får inte försees med byggnad., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
-  Marken får endast försees med komplementbyggnad. Skärm, mur, eller stödmur, balkong och uteplats får anläggas., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁ Komplementbyggnader får uppföras om högst 5% av egenskapsområde (gård)., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utfart

-  P O Körbar in- och utfart får inte anordnas., PBL 4 kap. 9 §

Utförande

- b₁ Marken får byggas under med parkeringsgarage. Gård ska anordnas på bjälklag., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Rivningsförbud

- r₁ Byggnad får inte rivas., PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Kulturvärden

- q₁ Särskilt värdefull byggnad enligt PBL 4 kap 16 § (och 8 kap 13 §). Byggnadens karaktärsgivande detaljer i funktionalistisk stil får inte förvanskas. Hit räknas ljus slät puts, stora fönster och flacka tak, liksom huvudentré., PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Utformning

- f₁ Byggnad ska anpassas till närliggande byggnad (Junexhuset) vad gäller uttryck, färg- och materialval., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Entréer ska orienteras mot gata eller kvartersgata och ges genomgående entréer där så är möjligt., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Störningsskydd

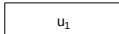
- m₁ Utemiljö ska anläggas med hänsyn till husplacering och med skärm som skydd mot vägtrafikbuller. PBL 4 kap. 12 § 1 st 2 p.
- m₂ Friskluftsintag för bostad förläggs på fasad som vetter bort från väg E4, på fastighetens högsta punkt och längsta avstånd från väg E4. Ventilationsaggregat ska också kunna stoppas manuellt. Utrymning ska vara möjlig bort från väg E4 för västra radens bostäder. , PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- m₃ Marknivå får ändras för att av skärma vägtrafikbuller. PBL 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

Lägenhetsfördelning

- v₁ Lägenhetsfördelningen ska vara sådan att för lägenheter större än 35 kvm ska minst hälften av alla bostadsrum i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpa sida (gård). Byggnad utförs sammanhängande. , PBL 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

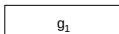
Markreservat för allmännyttiga ändamål

-  u₁ Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar., PBL 4 kap. 6 §

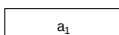
Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft., PBL 4 kap. 21 §

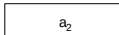
Markreservat för gemensamhetsanläggningar

-  g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning mot gata., PBL 4 kap. 18 § 1 st

Villkor för startbesked

-  a₁ Startbesked för bostad och förskola får inte ges förrän efterbehandling av markförorening utförts i enlighet med efterbehandlingsplan godkänd av tillsynsmyndighet. Sanering inleds med startbesked för marklov. PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

Ändrad lovplikt

-  a₂ Marklov krävs för fällning av alléträd och bör endast ske om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk., PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Planbestämmelser

Se plankarta ovan.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Gata

GATA

Lokalgata för angöring och breddning av huvudgatan Kruthusgatan tillika länsväg 132. Bestämmelsen anger gata som markanvändning och är allmän plats inom planområdet. Syftet med bestämmelsen är att trottoarer, gång- och cykelbanor, körbanor, gatuparkeringar och mindre planteringar ska kunna anläggas för att serva allmänhetens behov av infrastruktur. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 1-2 PBL.

Park

PARK

Anlagd park med uppvuxna träd. Marknivå kan komma att ändras nära vägen, antingen som påbyggnad för bullerdämning istället för plank vid förskolegård, eller som nedsänkning för dagvattenfördröjning. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 1-2 PBL.

Kvartersmark

Bostäder

B C

Planbestämmelsen anger som markanvändning i första hand bostäder i form av flerbostadshus. Även mindre centrumfunktioner med begränsad omgivningspåverkan tillåts. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder och att skapa möjlighet för kontor och service i bottenvåningen. Stadsmässiga karaktärsdrag som eftersträvas är förhöjd bottenvåning samt entréer mot gata. Bestämmelsen bidrar även till att skapa en blandning av funktioner i kvarteren. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

Skola, förskola och vård

S₁ C D

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra byggnation av skolverksamhet, i detta fall en förskola. Bestämmelsen kombineras i denna plan med C (centrum) och D (vård), som tillåts på plan tre och fyra primärt för annan kommunal verksamhet. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL. Parkering är avsedd för skolans verksamhet; tillkommande verksamhet behöver lösa sin parkering inom annan fastighet.

Verksamheter och centrumfunktion, dock ej livsmedelshandel

Z C

Kulturhistoriskt värdefull byggnad ges kombinerad planbestämmelse Z och C, vilka påverkar varandra. Det första medger service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Centrumfunktion kan inrymma mer handel, service och samlingslokaler och kan stå i konflikt med den första beroende på om någon verksamhet hanterar miljöfarliga ämnen. Detta och parkering för mindre besöksnäring uppmärksammas särskilt vid lov. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

E

Tekniska anläggningar

Planbestämmelsen möjliggör teknisk anläggning av nätstation. Befintlig nätstation föreslås att omlokaliseras inom planområdet. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

Park

Planbestämmelsen avser att bevara parkmiljö. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 2 PBL.

PARK

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

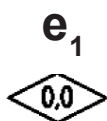
Omfattning och utnyttjandegrad

Högsta nockhöjd över nollplan



Huvudbyggnad får uppföras inom mark som har angiven rombfigur med siffra som utgör högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Planbestämmelsen syftar till att styra hur högt fastigheten som får bebyggas, dvs oaktat kommande schaktning kring tomten. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § PBL. Härutöver får teknisk anläggning sticka upp. Byggnadsvolym med hisschakt får anläggas under 45 grader från takfot.

Utnyttjandegrad framgår indirekt genom att de olika nockhöjderna ger olika antal våningar. Följande tolkning av antal våningar rekommenderas: +106 - tvåvåningshus; +111 - fyrvåningshus; +119 - sexvåningshus. Bostadskvarteren har en sammanlagd exploatering av ca 16000 m² bruttoarea (BTA), parkeringsgarage oräknat. Garage är en byggnad, vars nockhöjd om högst +99 meter utgör marknivå för bostadsgård.

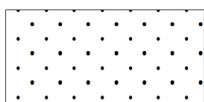


Komplementbyggnader får uppföras om högst 5 % av egenskapsyta

5% av egenskapsyta (innergård) får bebyggas med komplementbyggnad, vilket ger en sammanlagd byggrätt inom bostadsgårdar med cirka 110 m². Komplementbyggnaden kan anläggas med en högsta byggnadshöjd på 4 m.

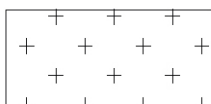
Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad



Syftet med bestämmelsen är att reglera vilken yta inom fastigheten som får bebyggas. Bestämmelsen reglerar byggnadernas placering, exempelvis för kvartersgata eller gränd, eller avstånd till gata och grannfastighet. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

Marken får endast förses med komplementbyggnad, skärm, mur eller stödmur. Balkong får placeras 2,5 m över kvartersmark och gårdsbjälklag.

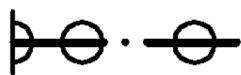


Bostadsbebyggelsens gårdar anläggs över garagets bjälklag. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra komplementbyggnader och mindre anläggning. Korsmarken bildar ett övre bjälklag, vars höjd regleras med högsta nockhöjd +99 m. Över denna nivå är det möjligt att uppföra komplementbyggnader, så som väderskyddade cykelställ, konstruktion för utrymning, balkonger eller uteplats

ovanpå bjälklaget. Dess byggnadshöjd begränsas till 4 m. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § stycke 1 punkt 1 PBL.

b₁	Garage Garage får anläggas under mark, delvis i sutteräng. Gård ska anordnas på bjälklag (4 kap §§ 11 och 16 PBL).
n₁	Plantering Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa gröna gårdar. Minst 20 % ska utgöras av planteringsytor. (4 kap § 10 PBL).
	Skydd av kulturvärden
r	Rivningsförbud Industribyggnad inom Sömnaden 6 får inte rivas. Syftet med planbestämmelsen är att skydda fabriksbyggnaden och dess byggnadsdelar, som anses bidra till dess karaktär. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § PBL.
q	Skyddsbestämmelse Junexhuset är en särskilt värdefull byggnad enligt PBL 4 kap 16 § (och 8 kap 13 §). Byggnadens karaktärsgivande detaljer i funktionalistisk stil får inte förvanskas. Hit räknas ljus slät puts, stora fönster och flacka tak, liksom huvudentré. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.
f₁	Utformning Ny bebyggelse i anslutning till Junexhuset ska anpassas till närliggande byggnad (Junexhuset) vad gäller uttryck, färg- och materialval.
f₂	Entréer ska orienteras mot gata eller kvartersgata och ges genomgående entréer där så är möjligt (PBL 4 kap 16 § 1 st 1 pkt).
	Störningsskydd
m₁	Bullerskydd Utemiljö anläggs med husplacering och skärm som skydd mot vägtrafikbuller i sydost. Här avses pedagogisk utemiljö som kan skyddas genom byggnadsplacering och förslagsvis ett 2 m högt plank eller höjd marknivå inom park intill vägen, så att släntsektion ändras. Förskolans gård klarar Naturvårdsverkets krav 50 dBA för pedagogisk verksamhet (Nv 01534-17). Lagstöd för planbestämmelsen finns i 4 kap 12 § stycke 2 punkt 2 PBL.
m₃	Bullerskydd får anläggas inom parkmark. Förslagsvis genom att höja marken närmast vägen eller i anslutning till en dagvattendamm.
v₁	Lägenhetsfördelning Byggnad utförs sammanhängande. För lägenheter större än 35 m ² ska minst hälften av alla bostadsrum i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida (gård). Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 12 § stycke 1 punkt 2 PBL.

Refererat av gällande trafikbullerförordning (SFS 2015:216):



- Bostäder som utsätts för trafikbuller som överskrider 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen vänds mot en sida där 55 dygnsekvivalent ljudnivå inte överskrids och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid inte överskrids mer än 5 gånger per medelnatt.
- Bostäder om högst 35 m² kan utformas enkelsidiga upp till 65 dBA dygnsekvivalent ljudnivå.
- Om uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden, ska minst en utformas så att trafikbuller inte överskrider 50dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Ljudnivån 70 dBA får överskridas med högst 10 dBA högst 5 gånger per timme mellan kl 06.00 och 22.00.

Utfart och kvartersmark

Utfartsförbud

Syftet med bestämmelsen är att av trafiksäkerhetsskäl begränsa anordnande av in- och utfart mot de större vägarna. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 9 § PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft

Bestämmelsen anger att planen har en genomförandetid på 5 år. (PBL 4 kap 21 §).

Förorenad mark

Startbesked för känslig markanvändning (bostäder) får inte ges innan marken har sanerats enligt efterbehandlingsplan godkänd av tillsynsmyndighet. Rivningslov och marklov för rivning får ske före sanering (PBL 4 kap 14 § 1 st 4 pkt). Bestämmelsen avser bostads- och föreskoletomt.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Planbestämmelsen syftar till att marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga ledningar såsom exempelvis ledningar för vatten och avlopp. (PBL kap 4 § 6).

Markreservat för gemensamhetsanläggning gata

Planbestämmelsen syftar i denna plan till möjliggöra en gemensamhetsanläggning för att lösa och reglera ett gemensamt behov av väg inom fastigheten för angränsande fastigheter, med hänsyn till kommande fastighetsdelning. (PBL kap 4 §§ 18 och 30).

Information

Illustrationslinjer

Rekommenderad höjdnivå över höjdplan.

u

g

- - - -

(+96,5)

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

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

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Genomförandet av planen bedöms/bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte ska upprättas. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Sömnaden.

Rivningsförbud av kulturmiljö

Rivning av Juneshusets huvudbyggnad tillåts inte och då kan fastighetens ägare ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada detta innebär. Rätten till ersättning gäller dock endast om skadan är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. I detta fall bedömer kommunen att nyttan av den nya byggrätten överskrider eventuell merkostnad för Junexhuset som är i gott skick. Fastighetsägaren ska senast före planens antagande anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen.

Miljöprovning

Förorenad mark

Miljöteknisk markundersökning är utförd genom borrprover av BGK och utredning av VOS 2018-10-05. Vissa lämningar motiverar sanering, vilket är förenat med miljöprovning.

Dagvatten

Dagvattenanläggningar är förenade med miljöprovning, vilket kan bli aktuella i anslutning till området. Anordningar för lokalt omhändertagande av dagvatten från allmän platsmark inom planområdet skall anmälas till miljönämnden. Dagvatten från kvartersgator och gata klassas som avloppsvatten. Anmälan skall enligt 9 kap 6 § miljöbalken göras till miljönämnden.

Alternativ och andra ställningstaganden

Enligt Plan- och bygglagen ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, med avsikten att mark- och vattenområden i slutändan ska användas för det ändamål som de är mest lämpade för vad avser beskaffenhet, läge och behov.

Stadsbyggnadsprinciper som eftersträfvats och sammanvägts i detta arbete är:

- Nya bostäder i flerbostadshus.
- Service i form av förskola för 90 barn (6 avdelningar).
- Olika upplåtelseformer – både hyres- och bostädsrätter (regleras ej i plan).
- Skydd för kulturbyggnad. Byggnation intill Junexhuset ska anpassas i stil, färg- och materialval vad gäller kulturhistoriska karaktärsdrag.
- Kvarterstruktur med gårdsbildningar som ska innehålla grönska.
- Tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.
- Möjliggöra breddning av Kruthusgatan för att tillskapa en ny gång- och cykelväg och utrymme för tänkbar ny trafikplats vid Grännavägen/Kruthusgatan.

I detta fall har behovet av bostäder och förskola varit vägledande för arbetet. Större flerbostadshus och inte villabebyggelse eller mindre lägenhetshus prioriteras för att bereda väg för många bostäder. Anpassning till Junexhuset som kulturmiljö har eftersträfvats.

Förslagets större byggnadsvolymer är ett nytt inslag i denna del av Huskvarna och dess effekt på stadsbilden provas i samrådet.

Platsen bedöms ha goda förutsättningar för omvandling till en blandad stadsbebyggelse. Stadsförnyelse för Maden som helhet bedöms kräva fler och större utredningar och beror sannolikt på hur befintliga verksamheter inom området utvecklas. Maden som helhet utreds genom en fördjupning av översiktsplanen.

Sidkantsparkering utmed Kruthusgatan har diskuterats, både för att möjliggöra entréer som viktig del av stadsbilden, dels för att underlätta anordning av tillgängliga parkering för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, men gatan bedöms vara alltför trafikerad för att medge detta. Kommande fördjupning av översiktsplanen kan dock komma att ändra områdets trafikstruktur och medge andra möjligheter, vilket får provas enligt då gällande riktlinjer. Några direktutfarter från fastigheten bedöms dock inte vara bli aktuella.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

För denna detaljplan gäller riktvärden för utomhusbuller enligt *förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*, uppdaterad 2017-05-11.

Översiktlig bullerkartering visar att området utsatt för bullernivåer som överstiger gällande värden. Bebyggelsen ges en placering och utformning som skapar en tyst sida. Bullerutredning utförd av Soundcon 2018-10-12 visar att godtagbara ljudmiljöer klaras för bostäder. Hörnlägenhet kan behöva ges mindre avvikelse, vilket godtagits i andra lägen. Särskild åtgärd krävs för att ordna förskolans gård, förslagsvis ett 2 m högt plank i gräns eller uppbyggnad av slänt på naturmark öster om området enligt illustration på plankartan.

Omgivningspåverkan

Föreslagen bebyggelse på Sömnaden 6 och Sömnaden 7 innebär att mark som tidigare varit obebyggd tas i anspråk och att tillfällig parkering upphör. Landskapsbilden i området ändras genom nya, högre byggnader. Dock bedöms landskapsbilden som helhet endast påverkas måttligt då första husraden håller samma höjd som Junexhuset.

Daglig verksamhet inom Sömnaden 7 har utemiljö i söder som kommer ligga intill gata som medger fortsatt möjlighet till rundkörning. Dessutom medges utfart söderut; något som var möjligt men inte lagligt reglerat tidigare. Höjdskillnad och vegetation bör kunna avskärma östra gården till Majvallen från föreslagen förskolegård.

Träden i Kidrons park kommer att ha fortsatt ljus under förmiddagen, men skuggas under eftermiddagen vilket kan påverka den biologiska mångfalden i trädbeståndet. Gångbana tar i anspråk 2,5 m av kv Sömnaden, men också av intilliggande parkmark.

Nya bostäder medför ökad trafik på omgivande vägnät, inklusive E4. Hastighet förutsätts bli sänkt till 40 km/h på intilliggande Grännavägen och Kruthusgatan.

FN:s Barnkonvention

Eftersom det väntas flytta in barn och ungdomar i området och en del ska användas som förskola bedöms planens genomförande beröra barn. Dock inte på ett negativt sätt. Exempelvis finns park i anslutning till planområdet som barn i olika åldrar kan nyttja, och det blir ny gång- och cykelväg i anslutning till planområdet.

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 "begränsad klimatpåverkan" 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 kan ses som goda.

Med tanke på Huskvarnas storlek och utbyggt gång- och cykelvägnätet är det möjligt att gå och cykla till exempelvis skola och till mataffär.

Miljömål "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."

I planförslaget föreslås en exploatering som innebär ett tillägg till nuvarande bebyggelsestruktur och därmed förtätning av Huskvarna. Genom återanvändning av lågutnyttjad industrimark skapas en bra hushållning med markresurser och förslaget har en hög bebyggelsetäthet. Boende ges möjlighet att resa kollektivt, vilket bidrar till ett hållbart resande. Avsikten är att tillskapa flerbostadshus med olika upplåtelseformer; både hyres- och bostadsrätter.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Planbesked

Postivt planbesked lämnades 2016-05-12 efter ansökan av Junesco Fastigheter AB.

Översiktsplan 2016

Bebyggelse: Det ansökta området är utmarkerat som omvandlingsområde. *Riktlinjer Bebyggelse:* Området utgörs av ett omvandlingsområde som ligger över 1 km ifrån Huskvarna centrum. I omvandlingsområden föreskriver Översiktsplan 2016 att en hög exploatering ska eftersträvas om det kan ske med hänsyn till platsens karaktär och stadsbild. Bostadstyper och hustyper som det finns brist av skall prioriteras. Översiktsplanen anger även att gröna ytor som har stort värde för rekreation eller stadsmiljön ska inte exploateras. Om ett omvandlingsområde ligger centrumnära eller i närheten av högvärdigt kollektivtrafikstråk förordas kommersiell service och högre byggnader.

Riksintressen

Planområdet ligger riksväg E4 som är av riksintresse, men de nya bostäderna är inget som påverkar området eller trafikanläggningen. Bullerkrav bedöms kunna klaras.

Naturvårdsprogrammet

Kommunens naturvårdsprogram från 2009 lyfter kommunens värdefulla natur. Inga värden finns inom området, men planarbetet har uppmärksammat en allé med kastanjeträd utmed Engelbrektsgatan i norr som omfattas av biotopskydd. Vid fällning krävs dispens från Länsstyrelsen och skälet bör vara biologiskt eller risk för olycka.

Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare

I utbyggnadsstrategin, en fördjupad översiktsplan antagen 2011, finns planområdet utpekad som ett område för nyexploatering. I nyexploateringsområden eftersträvas normalt en hög exploatering, om det kan ske med hänsyn till stadsbilden och platsens karaktär. Inom områden med ensartad upplåtelseform, exempelvis områden som enbart består av villor, ska den typ av bebyggelse som det råder brist på i området prioriteras. Detta för att tillmötesgå olika människors behov. I utbyggnadsstrategin anges rekommendationer för nyexploateringsområden, vilka detaljplaneförslaget överensstämmer med. Utbyggnadsstrategin finns på kommunens hemsida www.jonkoping.se, sökord: utbyggnadsstrategi

Friluftsliv

Cykelleden ”Runt Vättern” går igenom Kidrons park, som ligger angränsande till det ansökta området, men bedöms inte påverkas av förslaget.

Kulturhistoria

Sömnaden 6 ligger i anslutning till ett område som markerats som särskilt värdefullt kulturmiljöområde. Junexhuset har högt kulturmiljövärde.

Arkeologisk utredning med provschakt har genomförts av *Rio Göteborg Natur- och kulturkooperativ* 2018-10-17. Inget av antikvariskt intresse har framkommit i sökschakten varmed utredningsområdet bedöms som färdigutrett. Slutligt ställningstagande tas av Länsstyrelsen i Jönköpings län.

Detaljplaner

Gällande detaljplan fastställd 1988-11-21 anger industri och handel med viss begränsning. Planen rymmer även transformatorstation och övrig mark i öster anvisas för parkering för kvarterets verksamheter. Anvisad underjordisk ledning är inte anlagd, utan finns i andra lägen än där planförslaget markerar u.

Ålborgåtaganden

I oktober år 2007 skrev Jönköpings kommun under Ålborgåtagandena, och tar därigenom ett helhetsgrepp kring arbetet med hållbar utveckling. Det aktuella planförslaget går i linje med åtagandet ur avseendet att bebyggelseutvecklingen sker i anslutning till redan befintlig bebyggelse, och med närhet till service. Med förslaget ges även förutsättningar till användande av hållbara transportsätt som cykel och kollektivtrafik.

Barnkonventionen

Frageställningar som berör barn och barnets bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är förutsättningar för god stads- och samhällsutbyggnad. Implementeringen av begrepp som tillgänglighet, jämställdhet, trygghet och säkerhet i samband med projekt är något som bör diskuteras med byggherrar, fastighetsägare och de som driver verksamhet under själva planprocessen. Begreppen bör vara vägledande i utformningen av planen.

Planförslaget rymmer både förskola och nya bostäder, så ett genomförande av planen bedöms beröra barn.

Program för anpassningar till klimatförändringar

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

Planförslaget tar hänsyn till framtida klimatförändringar, främst genom strategisk placering och höjdsättning av bebyggelsen samt genom hantering av dagvattnet.

Bebyggelse

Bebyggelse och kulturvärden

Junexfabriken ritades av arkitekt Erik Friberger 1936 och tillbyggdes på 50-talet. Byggnaden har utpräglad funktionalistisk stil med ljus slät puts, stora fönster och platt tak. Nybyggnadsområdet rymmer även en skorsten med ljusskylt.

Övriga industribyggnader bedöms sakna kulturhistoriskt värde.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Kidrons Park ligger i anslutning till området och är ca 9000 m². Parken har många träd, däribland många ekar, och rymmer en lekplats. Tre kvarter österut ligger Stadsparken, som är del av ett vidsträckt naturområde.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har 2008-03-25 utförts av BGK (Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner). Marken består av fyllningar av sand, grus, silt och lite mulljord, samt finsand, silt och lera. Inget berg har påträffats. Inte heller grundvatten inom 5,7 m. Enligt rekommendation är området stabilt och möjligt att bebygga.

Radon

Radon är en ädelgas som bildas när det radioaktiva grundämnet radium sönderfaller. Radon är skadligt för människors hälsa och kan endast upptäckas genom radonmätningar. Uppgift om radon saknas, men bör kompletteras inför planens antagnade.

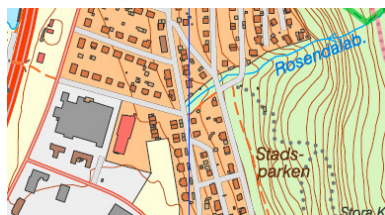
Markföroreningar

Miljöteknisk markundersökning är utförd genom borrprover av BGK och utredning av VOS 2018-10-05. Föroreningshalten är förhållandevis låg och ligger endast straxt över tillåten nivå för känslig markanvändning, vilket motiverar sanering.

Inom bostad- och förskolemark markeras därför en administrativ bestämmelse. Föreningens förekomst ska saneras innan marken tas i anspråk av bostäder och förskola. Sanering bör ske i samband med grundläggningsarbeten efter mark- eller rivningslov, vilket ska anmälas till Miljö- och hälso skyddskontoret.

Vattenskydd

Planområdet berörs av vattendraget Rosendalabäcken som rinner fram till Långgatan, varefter det är kulverterat under Engelbrektsgatan för att sedan utmynna i Vättern som är en vattenförekomst med god ekologisk status, men den uppnår inte god kemisk status. Till problemen hör miljögifter och morfologiska förändringar och kontinuitet.



Utdrag Lantmäteriets kartutskrift.



Vattenskyddsområde (blå markering).

Vättern med tillflöden utgör vattenskyddsområde (akt 0680K-P648), något som håller på att uppdatera och preciseras av Länsstyrelsen. Ingen större förändring väntas.

Trafik

Gång & cykel

Gång- och cykelvägnätet i Huskvarna behöver kompletteras i anslutning till platsen, eftersom nuvarande industriområde saknar separat gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

I dagsläget trafikerar busslinje 101 Kruthusgatan med busshållplats vid *Huskvarna Kidrons park*. Utmed Grännavägen ligger hållplats *Huskvarna Kroatorpet* som trafikerar av busslinje 101.

Biltrafik

Sömnaden 6 har samlade utfarter mot Kruthusgatan och mot Grännavägen. Sömnaden 7 har utfart mot Engelbrektsgatan i norr, även om viss trafik utan egentlig rätt kör över Sömnaden 6.

Kruthusgatan trafikerar av 6900 fordon/dygn, varav 11 % är tung trafik enligt mätning 2016. Grännavägen (norr om Fogdegatan) har 5700 fordon/dygn, varav 8 % tung trafik.

Parkering

Parkering sker inom tomtmark. Östra delen av Sömnaden 6 upplåts idag för parkering för närliggande fastigheter, vilket behöver ändras. Varje verksamhet ska sörja för sitt parkeringsbehov och antalet platser anpassas efter kommunens parkeringspolicy från 2016.

Service

Offentlig service

Norrängskolan ligger en knapp kilometer norrut och söder om Huskvarna centrum, ca 1,5 km söderut. Närmaste vårdcentral finns i Huskvarna centrum.

Kommersiell service

Matvarubutik finns i Huskvarna centrum, dit det är ca 1 km.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen kommer att vara fem år från det datum den vinner laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmänna platser

Kommunen är ansvarig för drift och underhåll av allmänna platser; i detta fall gata och park. Huvudmannaskap behöver inte särskrivs på plankartan när kommunen har ansvar för allmän platsmark.

Organisatoriska frågor

Planen handläggs enligt standardförfarande, sannolikt med utökat förvarande. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2016

maj	STBN- Planbesked
-----	------------------

2017

januari	Startmöte
---------	-----------

2018

april	STBN- beslut om Samråd,
-------	-------------------------

9 maj- 29 juni	Samråd
----------------	--------

december	STBN- beslut om Granskning
----------	----------------------------

2019

31 jan-7 mars	Granskning
---------------	------------

2020

januari	Antagande
---------	-----------

Ansvarsfördelning

Exploator ansvarar för husbyggnation med tillhörande anläggningar inom kvartersmark för bostäder, såsom ombyggnad av egen kvartersgata och flytt av ledningar och transformatorstation.

Kommunen ansvarar för husbyggnation med tillhörande anläggningar inom kvartersmark för förskola. Kommunen är huvudman för allmänna platser. Ansvar för utbyggnad av allmänna anläggningar i form av lokal angöringsgata, gång- och cykelväg och eventuell ändring av korsningen Kruthusgatan-Grännavägen. Detta sköts av kommunen.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och kommunen. Överenskommelse om överlåtelse av gatumark och förskoletomt ska träffas mellan fastighetsägaren till Sömnaden 6 och kommunen.

Ett exploateringsavtal har upprättats med exploatören. Där regleras kostnader och ansvar för utbyggnad av allmänna anläggningar m.m.

Ekonomiska frågor

Ansvar för kostnader delas av berörda parter. Hit hör fastighetsbildning i samband med den nya planen samt byggnation och åtgärder inom kvartersmarken fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet består av fastigheterna Sömnaden 6 och 8 samt cirka 1550 m² av Sömnaden 7. För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen vid förrättningen. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Avtal förutsätts träffas mellan fastighetsägarna.

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör bildande av nya bostadsfastigheter, en skolfastighet samt en industri- och handelsfastighet. Fastigheterna bildas genom avstyckning och fastighetsreglering från fastigheterna Sömnaden 6 - 8.

Särskilt område finns för teknisk anläggning. Området kan upplåtas för nätägaren med servitut eller ledningsrätt, alternativt avstyckas och överlåtas. I planområdet finns mark utlagd som u-områden. Genom u-området löper ledningar eller möjliggör för ledningar för exempelvis vatten och avlopp. Rättighet för ledningar tryggas genom servitut eller ledningsrätt.

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Del av Söm-

naden 6 är utlagd som allmän plats, avsedd för gata, bör regleras till den kommunalägda fastigheten Huskvarna 4:1. Kommunen har rätt att lösa in marken enligt PBL 6:13 och måste lösa in marken om fastighetsägaren begär detta enligt PBL 14:14.

Gemensamhetsanläggning

Söder om Junexhuset löper en lokal kvartersgata med parkeringsytor som kan upplåtas med gemensamhetsanläggning. Det kan även vara lämpligt att bilda gemensamhetsanläggningar för underjordiska garage, innergårdar, parkeringsytor samt in- och utfart.

Rättigheter

Sömnaden 6 belastas av utfartsservitut som berörs av planen. Dessa måste upphävas i samband med att planen genomförs. Sömnaden 7 belastas av rättigheter som kan beröras av planen. Nya rättigheter kan behöva bildas för att trygga väsentliga funktioner för ny- eller ombildade fastigheter.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Sömnaden 6	Sömnaden 8 samt del av Sömnaden 7 bör fastighetsregleras till Sömnaden 6 inför exploatering. I nästa steg kan bostadsfastigheter, en skolfastighet samt en industri- och handelsfastighet avstyckas från Sömnaden 6. I samband med avstyckningen måste gemensamhetsanläggning bildas för alla gemensamma behov, exempelvis lokal angöringsgata. Inom Sömnaden 7 finns mark utlagd som markreservat för underjordiska ledningar, s.k. u-områden. Rättighet för ledningar måste tryggas genom servitut eller ledningsrätt. Del av Sömnaden 6 är utlagd som allmän plats, avsedd för gata, bör regleras till den kommunalägda fastigheten Huskvarna 4:1. Kommunen har rätt att lösa in marken enligt PBL 6:13 och måste lösa in marken om fastighetsägaren begär detta enligt PBL 14:14.
Sömnaden 7	Del av Sömnaden 7 överförs till Sömnaden 6 för att bilda en exploateringsfastighet. Den överförda marken blir del av förskola och lokal angörningsgata. Särskilt område för teknisk anläggning kan upplåtas för nätägaren med rättighet, avstyckas och överlåtas eller fastighetsregleras till Sömnaden 8.

Sömnaden 8	Sömnaden 8 överförs till Sömnaden 6 för att bilda en exploateringsfastighet. Nätstation flyttas till nytt läge, där del av mark erhålls från Sömnaden 7. Om det är önskvärt att bibehålla fastighetsbeteckningen kan Sömnaden 8 överföra samt erhålla mark i en och samma förrättning.
Huskvarna 4:1	Del av mark från Sömnaden 6 överförs till Huskvarna 4:1 för att övergå i allmän platsmark gata. Härigenom breddas gångväg i väster och möjliggörs gångväg söder om Sömnaden 6. Gc-bana tar även i anspråk 2,5 m parkmark; både gata och park är del av Huskvarna 4:1.

Medverkande tjänstemän

Stadsbyggnadskontoret

Anna Klahr	Bygglovavdelningen
(Jakob Thörnblad)	Lantmäteriavdelningen
Emma Svärd	Utveckling och trafik
Mats Ruderfors	Utveckling och trafik
Mattias Karlsson	Översiktlig planering

Tekniska kontoret

Malin Strömberg	Mark- och exploateringsavdelningen
Fredrik Sandberg Svärd	Mark- och exploateringsavdelningen
Helez Barwari	VA och avfallsavdelningen
Lujain Aboud	Gata/Park-avdelningen
Harald Björkdahl	Gata/Park-avdelningen
Emma Gunnarsson	Gata/Park-avdelningen
Per Andersson	Fastighetsavdelningen

Övriga

Harald Holmström	Miljö- och hälsoskyddskontoret
Lina Landblom	Socialförvaltningen
Annica Magnusson	Vattensamordnare
Ingvar Røjder	Kartavdelningen
Martin Höglund	Utbildningsförvaltningen
Pernilla Knutsson	Ramböll Sverige AB
Jonas Wikström	Jönköping Energi
Johan Arbhede	Jönköping Energi

Liselott Johansson
Planchef

Håkan Sylvan
Planarkitekt