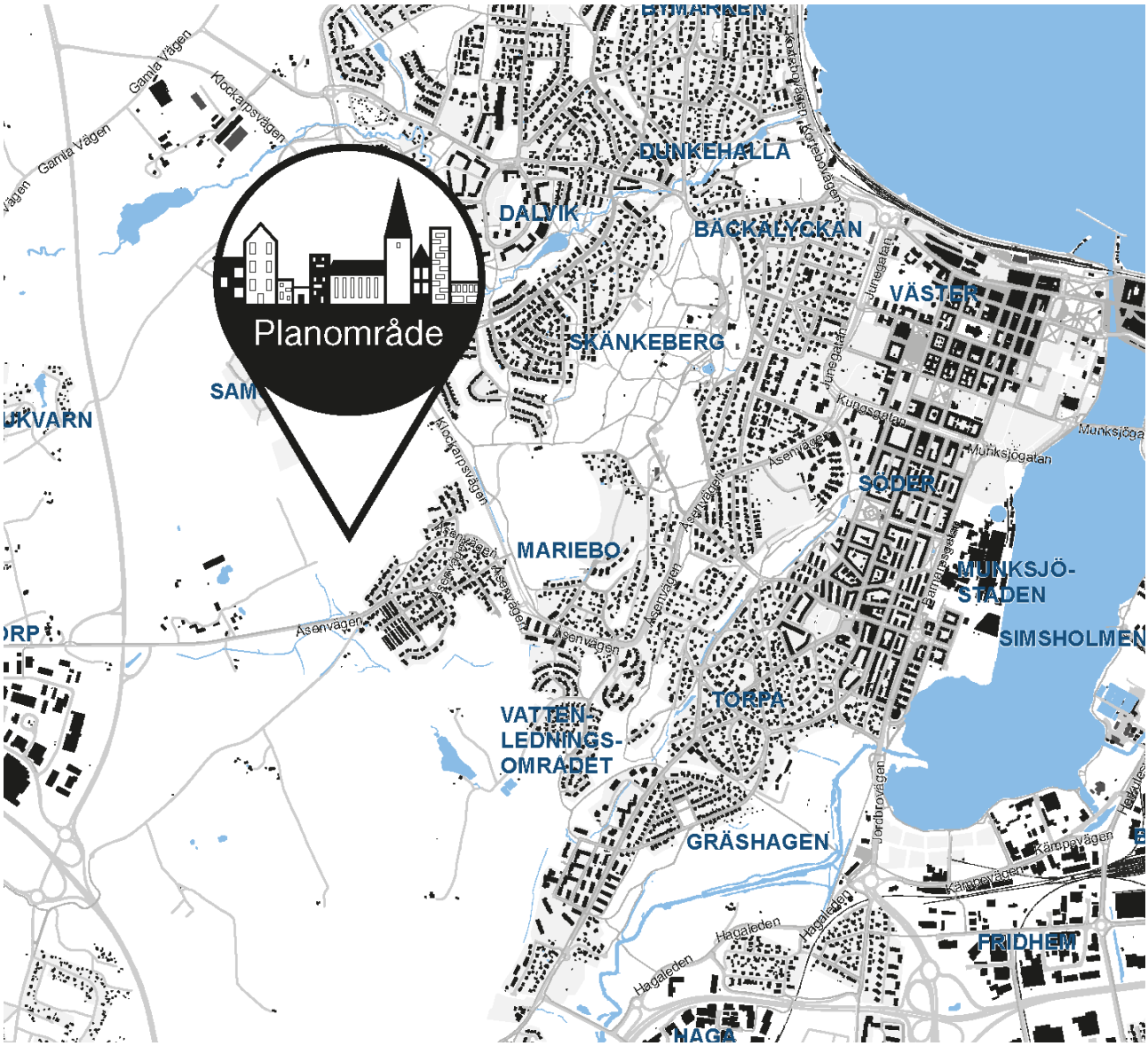
JÖNKÖPINGS KOMMUN

Antagandehandling
2020-12-09
Dnr:2017:75

Detaljplan för del av Åsen 1:2 m.fl.
Etapp 1
Övre Mariebo/Åsen, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Inledning 3
Bakgrund, syfte och huvuddrag 4
Planförslag 6
Plankarta och planbestämmelser 28
Planens konsekvenser 34
Förutsättningar. 51
Genomförande av detaljplanen 59

Handlingar

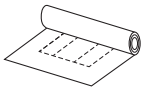
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning om miljöpåverkan
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

Bilagor

Naturvärdesinventering	2018-07-05
Trafikanalys	2018-08-09
Markteknisk undersökningsrapport	2018-09-17
Geotekniskt PM	2018-09-17
Arkeologisk utredning	2018-11-16
Biotopskyddsdispen	2019-12-18
Dagvattenutredning	2020-03-16
Trafikbullerutredning inkl. PM	2020-04-02, 2020-05-13
Översiktlig solstudie	2020-04-16
Grundkarta	2020-12-09

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan för del av Åsen 1:2 m.fl etapp 1

Så här görs en detaljplan med utökat förfarande



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.

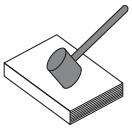


Granskning

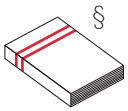
Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter.

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

Antagande



När granskningsutlåtandet har skickats ut antas planförslaget av kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden. Sakägare som tidigare lämnat skriftliga synpunkter vid samråd eller granskning och inte fått dessa tillgodosedda kan överklaga beslutet hos Mark- och miljödomstolen. Detta måste ske senast 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

Området ligger i utkanten av Jönköpings tätort och gränsar till jordbrukslandskapet och kulturmiljön kring Åsens gård. Området är idag obebyggt, med undantag av en tryckstegringsstation, och utgörs i huvudsak av kuperad åkermark som tidigare ingick i Åsens gårds ägor. I nordväst och nordöst finns två skogsområden. Junebäcken rinner längs med den västra gränsen och området korsas även av ett större och ett mindre dike.

Området är en fortsättning av utbyggnadsområdet Samset-Åsen och binder ihop den nya bebyggelsen med Jönköpings tätort via Mariebo. Närheten till Hedenstorps verksamhetsområde samt Jönköpings centrum möjliggör även för korta resvägar mellan bostad och arbetsplats. Inom gång- och cykelavstånd finns fyra större rekreationsområden, Vattenledningsparken, Stadsparken, Axamo och Hallby. I direkt anslutning ligger Klockarpsskogen med äldre ekbestånd. Både inom området och i närområdet finns natur-, kultur- och rekreationsvärden som tas tillvara som kvalitéer i det nya området.

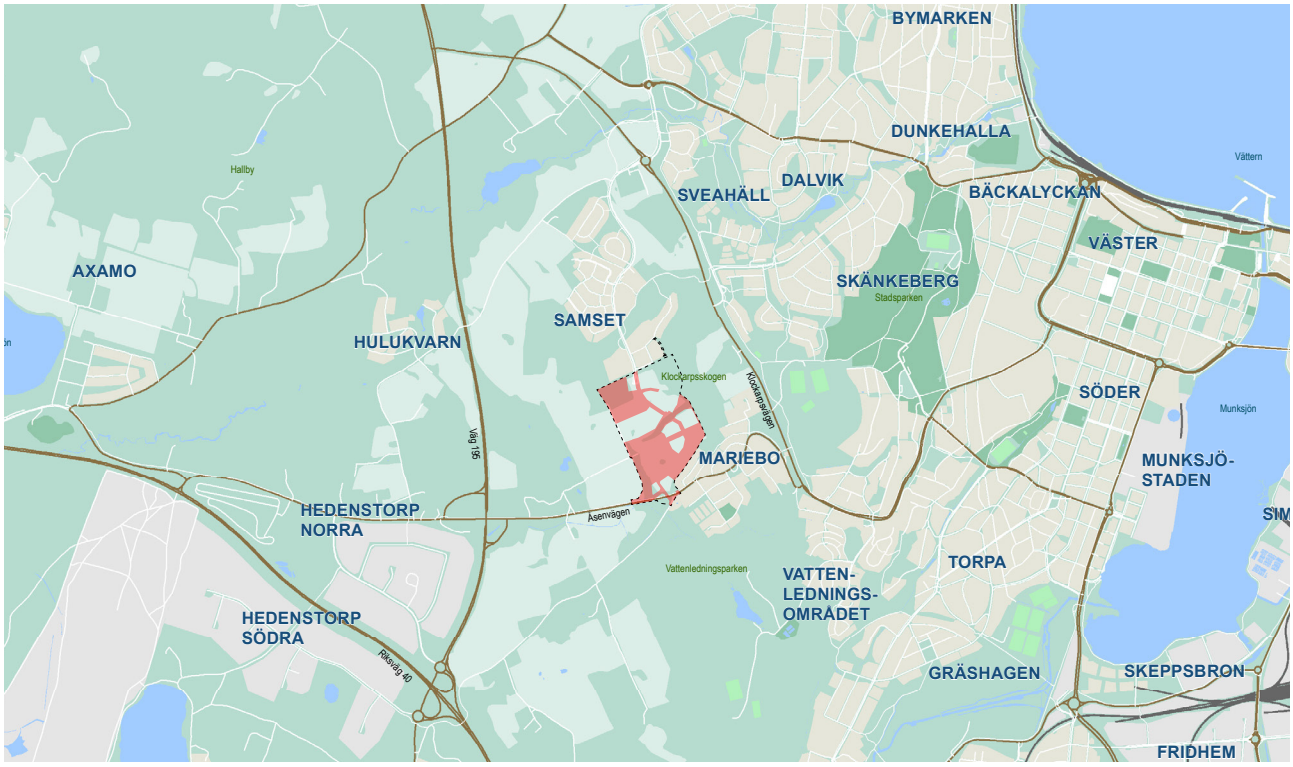
Målsättningen är att utbyggnadsområdet på Åsen ska utvecklas till ett område med blandad bebyggelse med småstadskaraktär. Bebyggelsen organiseras kring en stadsgata, som kan fungera som ett centralt kollektivtrafikstråk. I området planeras för en blandning av boendetyper, lägenheter, radhus, villor, gruppbostäder, boende för studenter och äldre med vårdbehov, men även offentlig och kommersiell service så som skola, förskola, idrottshallar och mindre verksamhetslokaler.

Efter samrådet har området delats in i flera etapper varav nu aktuell detaljplan är den första etappen. Övriga delar av området kommer också att etappindelas och de detaljplanerna kommer gå ut på granskning vid senare tillfällen.

Översiktskarta

Planområdesgräns samråd

Planområde etapp 1



Syftet med detaljplanen för del av Åsen 1:2 m.fl. etapp 1 är att pröva möjligheten och lämpligheten för bostadsändamål, vård och omsorgsboende, skola, idrottsanläggning och centrumverksamhet samt bebyggelsens omfattning och utformning för att uppnå en småskalig stadskaraktär. Infrastruktur som gator och gång- och cykelvägar samt teknisk infrastruktur som vatten och avlopp och el ingår i prövningen. Syftet med detaljplanen är även att pröva möjlighet och lämplighet för natur- och parkområden.

I detaljplanen för del av Åsen 1:2 m.fl etapp 1 inkluderas två bostadskvarter, skola, förskola, vård- och omsorgsboende, gruppbostad samt de gator och den infrastruktur som behövs för att försörja området till exempel transformatorstationer. Majoriteten av naturmarken inom området är också inkluderade i etapp 1. Bostadskvarter angränsar till befintliga villor i söder och genom att inkludera kvarteren i etapp 1 kan det bidra till att avskärma befintliga bostäder från utbyggnadsområdet i ett tidigt skede. Bebyggelsen kring torget skulle kunna ha inkluderats med samma motivering men bedöms inte vara lämpliga att inkludera redan i etapp 1 då det kan vara svårt att få verksamheter att etablera sig i de större lokalerna i detta skede.

Även om denna antagandehandling enbart gäller etapp 1 så beskrivs vissa delar fortfarande utifrån hela området som omfattades av samrådsförslaget. Detta eftersom det är viktigt för att förstå helheten inklusive ambitionerna med området samt konsekvenserna av exploateringen i sin helhet. I de fall hela området enligt samrådsförslaget avses hänvisas till området.

Planförslag

Plandata

Läge och areal

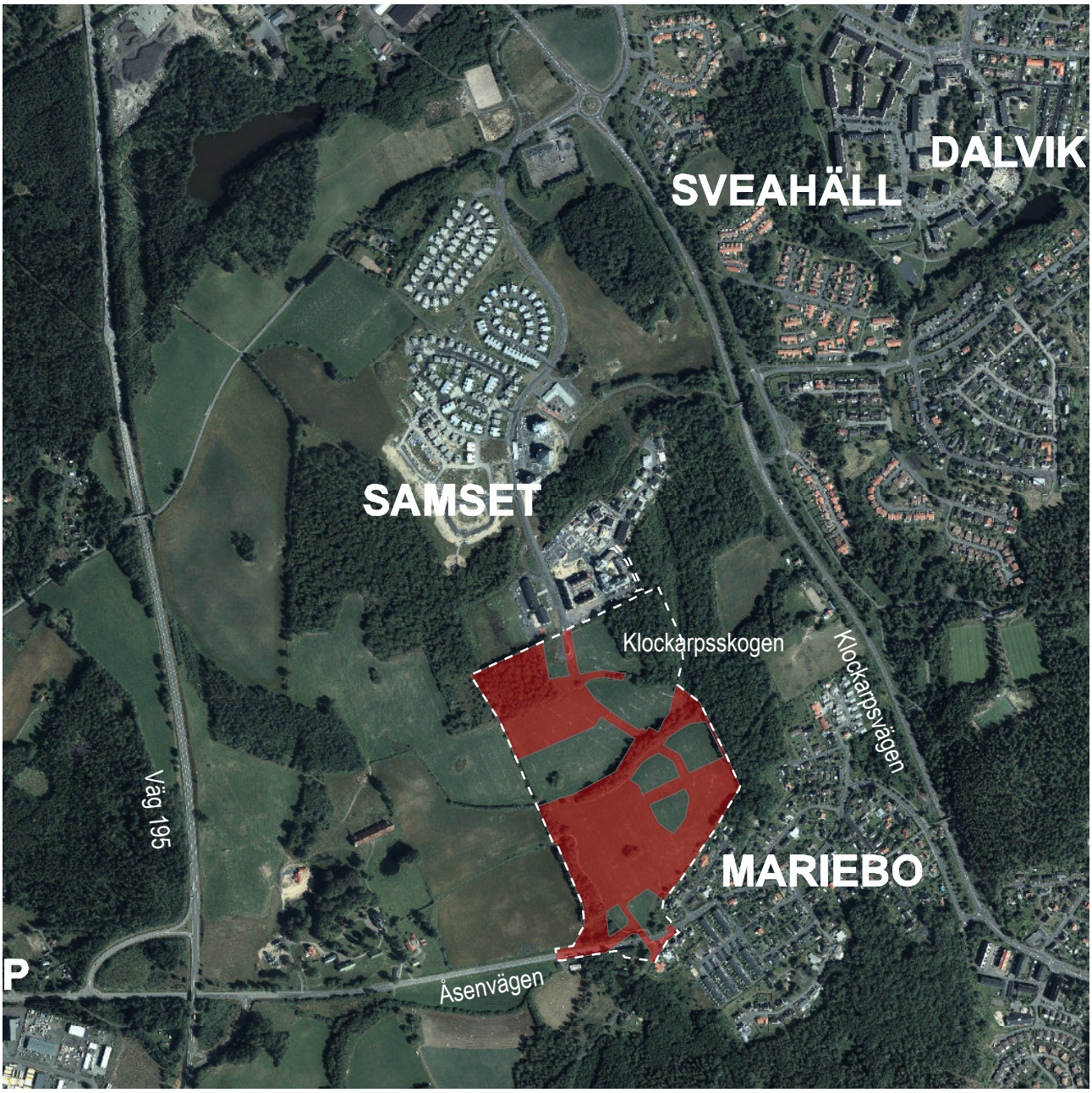
Området är beläget 3 km väster om Jönköpings centrum. I norr och söder avgränsas området av bostadsområden. Väster om området finns en ekskog och öster om finns jordbruksmark. Området är cirka 21 hektar stort.

Markägoförhållanden

Området i sin helhet består av delar av fastigeterna Åsen 1:2, Åsen 1:9, Mariebo 1:2 och Samset 3:1. Jönköpings kommun äger all mark inom området. Planområdet för etapp 1 inkluderar dock enbart del av Åsen 1:2, Åsen 1:9 och Samset 3:1.

Planområdesgräns samråd

Planområde etapp 1



Illustrationsplan

En möjlig utformning av området utifrån föreslagen exploatering i samråd och granskning.



Bebyggelsestruktur

Övergripande bebyggelsestruktur

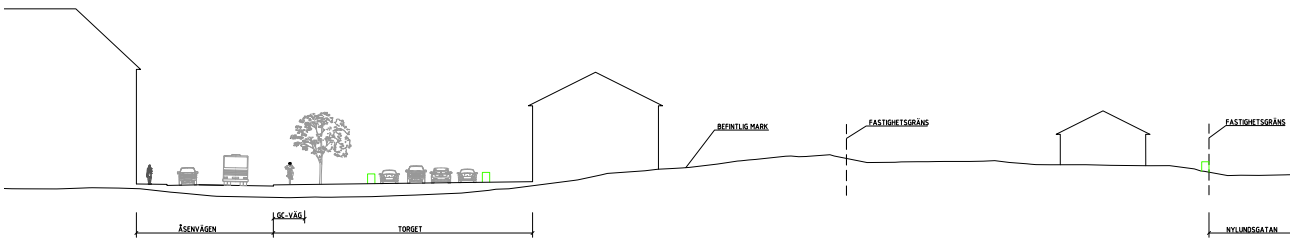
Planförslaget innebär att obebyggd mark bebyggs och att Samsetgatan förlängs så att stadsdelarna Samset, Åsen och Mariebo binds samman. Den föreslagna bebyggelsestrukturen har utformats i syfte att skapa en stadsdel med en småskalig stadskaraktär organiserad kring en central stadsgata. Utgångspunkten har också varit att tillvarata platsens kvalitéer i den mån det är möjligt. Kontakten med Åsens gård förstärkts med en axel i östvästlig riktning som utförs som en allékantad gång- och cykelväg, i planhandlingen kallad esplanaden. Strukturen har anpassats så att befintliga vattendrag, områden med skyddsvärda träd och skogsbryn till i stora delar kan bevaras. Genom att dessa områden kantas av naturmark säkras också tillträde för allmänheten.

Samsetgatans förlängning löper centralt genom området och förhåller sig följsamt till höjdkurvorna. Gatusträckningen inom planområdet har ännu inte getts något namn men kommer i planhandlingarna att kallas Samsetgatan. Gatan kommer att bebyggas på båda sidor och kantas av träd, parkering, gång- och cykelstråk. För hela området gäller att byggnadens entré ska vändas mot gata för att skapa förutsättningar för ett levande gaturum. I den södra delen av planområdet möter Samsetgatan Åsenvägen. Här föreslås ett torg binda ihop planområdet med Mariebo, planerade exploateringsområden i sydöst samt med Hedenstorps industriområde.

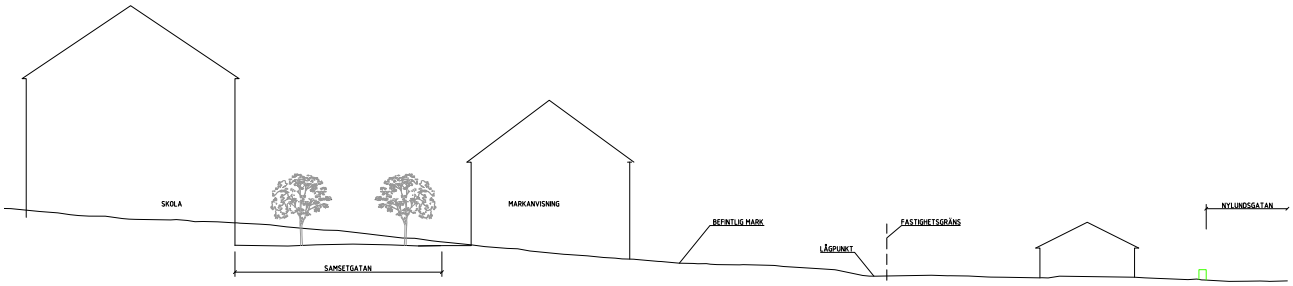
I direkt anslutning till Samsetgatan och esplanaden planeras för såväl bostäder, mindre verksamhetslokaler samt offentlig service i form av skola, idrottshallar och vård- och omsorgsboende. Bostadsbebyggelsen utgörs av mindre flerbostadshus och på flera platser finns möjlighet att etablera verksamheter i gatuplan. Flerbostadshusen föreslås vara högst utmed Samsetgatan men får en lägre höjd där den angränsar direkt mot befintlig småhusbebyggelse och utmed esplanaden. Generellt kan flerbostadshus uppföras med tre våningar och inredd vind utmed Samsetgatan med undantag för ovan nämnda kvarter där bebyggelsen får uppföras i två våningar och inredd vind.

I övriga bostadskvarter är det möjligt att uppföra småhus, som radhus, kedjehus och parhus, i två våningar och inredd vind. I de större kvarteren utmed Samsetgatan och inne i området kombineras ofta mindre flerbostadshus med småhus samma kvarter. I den norra delen av området tillåts, utöver radhus, kedjehus och parhus, även friliggande enbostadshus.

Särskilt bra lägen för kommersiell service och verksamheter bedöms finnas i korsningen mellan Samsetgatan och esplanaden samt vid torget i söder. I dessa lägen ska rumshöjden anpassas så att centrumverksamheter kan etableras.



Exempelsektion
Tillkommande bebyggelse vid torget och befintlig bebyggelse utmed Nylundsgatan.



Exempelsektion Tillkommande bebyggelse i etapp 1 och befintlig bebyggelse utmed Nylundsgatan.

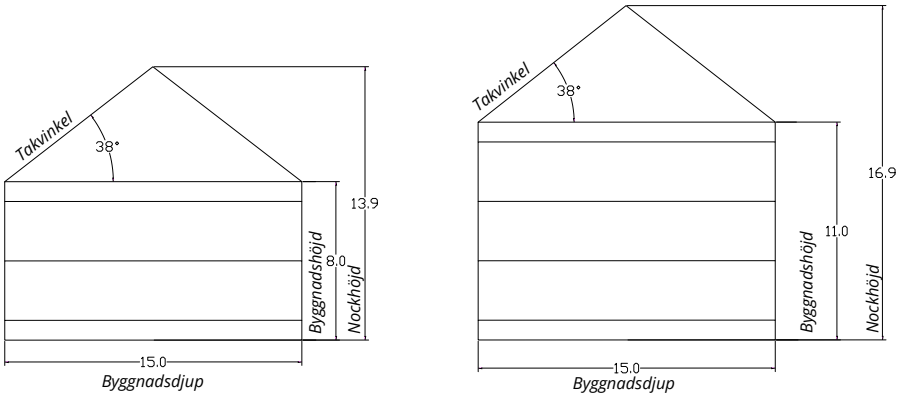
Bostadskvarter

Planförslag

I detaljplanen för del av Åsen 1:2 m.fl etapp 1 inkluderas två bostadskvarter. Inom dessa bostadskvarter möjliggör detaljplanen för flerbostadshus. Närmast de befintliga villorna i söder och utmed esplanaden tillåts flerbostadshusen maximalt ha en byggnadshöjd på 8 meter och en takvinkel på maximalt 38 grader. Det motsvarar ett flerbostadshus i två våningar med inredd vind.

I det norra av de två kvarteren tillåts flerbostadshusen utmed Samsetgatan maximalt ha en byggnadshöjd på 11 meter och en takvinkel på maximalt 38 grader. Det motsvarar ett flerbostadshus i tre våningar med inredd vind. I det kvarteret tillåts också centrumverksamhet i bottenvåningen utmed Samsetgatan, vilket möjliggör för till exempel ett lokalt bageri, frisör eller liknande. I hörnläget vid esplanaden måste rumshöjden vara förberedd så att centrumverksamhet ska kunna etableras i framtiden även om det inte skulle inrymmas i ett inledande skede. På bostadsgårdarna tillåts komplementbyggnader uppföras med en högsta nockhöjd på 4,5 meter.

Illustration av maximal byggrätt för bostäder



Utmed Samsetgatan ska byggnaden placeras tre meter från gatan, vilket innebär att det finns en förgårdsmark på tre meter mellan fasad och gångbana. Genom den tremeterszonen skapas bättre levnadsutrymme för gatuträden och samtidigt möjliggör det för planteringar eller uteplatser i ett sydvästläge för de boende. Över förgårdsmarken tillåts också balkonger skjuta ut maximalt 1,5 meter från fasad. Entréer till bostadskvartern ska orienteras mot Samsetgatan för att skapa ett levande gaturum med ett samspel mellan bostäderna och gatan.

För att minimera risken för skada på befintlig bebyggelse vid höga flöden (skyfall) behöver ett avskärande dike anläggas i lågpunkten mellan bostäderna för att leda bort vattnet på ytan. Planen kräver att ett sådant dike ska anordnas i samband med byggnation av flerbostadshusen. Vid normala flöden kan dock dagvattnet omhändertas i ordinarie ledningsystem.

Markanvisningsförslag

Bostadskvarteren i etapp 1 har markanvisats under våren 2020. Nedan redovisas det förslag som tilldelades markanvisningen av Tekniska nämnden 2020-05-27 översiktligt. Förslaget visar en möjlig utbyggnad enligt detaljplanen. Förslaget är framtaget av Tornet tillsammans med White arkitekter.

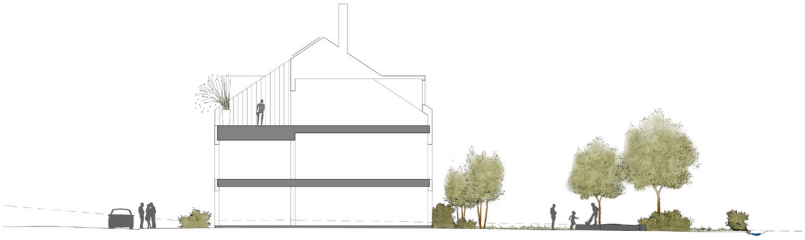
Det vinnande förslaget består av totalt åtta flerbostadshus med en karaktär av stadsvillor och stadsradhus. Inom det södra av de två kvarteren utmed Samsetgatan och utmed esplanaden har flerbostadshusen två våningar och inredd vind. Inom det norra delen av de två kvarteren utmed Samsetgatanhar flerbostadshusen tre våningar och inredd vind.

Förslaget har förlagt parkeringsplatser mellan och delvis bakom husen, parkeringsplatserna avgränsas med grönska för att bättre smälta ihop med gårdarna enligt illustrationerna i förslaget. Mot villorna i söder föreslås ett högre buskage som minskar insyn och bländning. Genom föreslagen utformning av parkeringarna kan större sammanhängande grönytor skapas på gården. De bakomliggande bostadsgårdarna mot befintliga villor erbjuder skyddade uteplatser avsedda för avkoppling, lek, odling och samvaro.

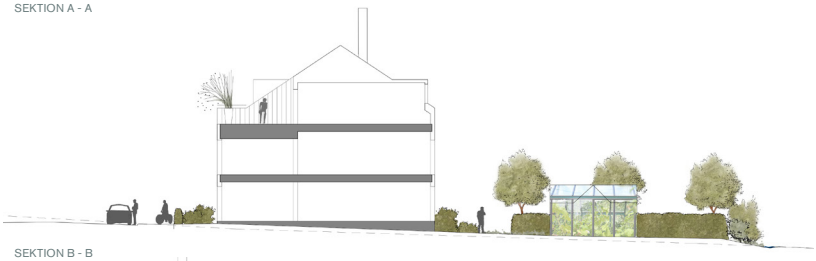
Illustrationsplan enligt markanvisningsförslag.



Exempel sektioner enligt
markanvisningsförslag



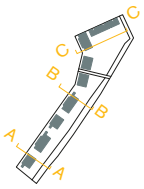
SEKTION A - A



SEKTION B - B



SEKTION C - C



Exempel elevationer
(fasader) enligt
markanvisningsförslag



ELEVATION AV RADHUSGATAN
fasader mot norr



ELEVATION AV SAMSETGATAN - NORRA DELEN
fasader mot väster



ELEVATION AV SAMSETGATAN - SÖDRA DELEN
fasader mot väster

Exempel illustration bostäder enligt markanvisningsförslag.



Skola, förskola och sporthallar

I detaljplanen för del av Åsen 1:2 m.fl etapp 1 planeras för en skola för cirka 350 elever i åk F-6 och cirka 50 särskoleelever. I anslutning planeras även för en förskola med 8 avdelningar för cirka 120 barn. Norr om skolgården planeras det för två fullstora sporthallar, en för skolans ändamål och en som planeras upplåtas med tomträtt och uppföras av en idrottsförening.

Översiktskarta skolområde





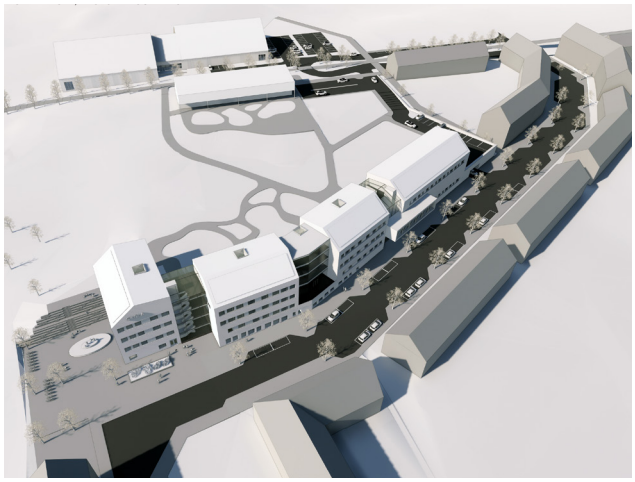
Det södra av de två områdena som planläggs för skoländamål ska tillgodose behovet av skol- och förskolelokaler undantaget sporthall. Inom det södra området ska också den huvudsakliga utemiljön förläggas. Parkeringsytor kan förläggas inom båda områden men medfördel förläggas till det norra området eller under mark för att maximiera utemiljön på det södra området.

Skolbyggnader

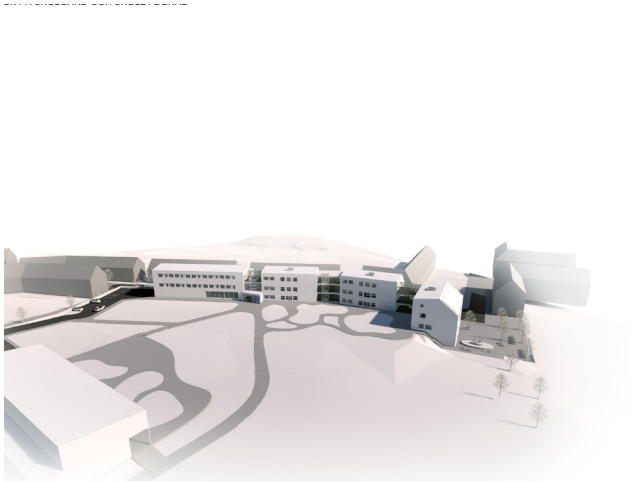
Skolbyggnaderna tillåts maximalt ha en byggnadshöjd på 16 meter och en takvinkel på maximalt 38 grader. Det motsvarar en byggnad i cirka 4-5 våningar. Utmed Samsetgatan kommer ska byggnaden placeras i gatuliv undantaget entréer inklusive eventuella entréplatser. Byggnaden utmed Samsetgatan kommer behöva uppföras i sutteräng för att ta upp höjdskillnaderna på platsen. För att säkerställa att skol- och förskolegården får en god ljudmiljö krävs också att byggnad eller bullerskärm finns mot större delen av Samsetgatan.

Utmed esplanaden finns en fyra meterszon med mark som inte får bebyggas för att säkerställa livsutrymme för de träd som ska kanta esplanaden. Utmed gångvägen i öster finns en 2 meters zon och utmed naturmarken i väster finns en 4,5 meters zon med mark som inte får bebyggas.

Illustrerad skolbyggnad utmed Samsetgatan är i fyra våningar och förskolebyggnaden i två våningar. Skolbyggnaden utmed Samsetgatan illustreras i fyra våningar med upp till två suterrängvåningar för ta upp höjdskillnaderna utmed gatan. I de utrymmen som saknar tillgång till dagsljus föreslås tekniska funktioner förläggas för att ta tillvara på ytan. Verksamheterna föreslås försörjas av ett gemensamt storkök. För att kunna tillgodose behovet av lokaler för skolverksamheten och samtidigt skapa så stor friyta som möjligt behöver skolbyggnaden liksom förskolebyggnaden uppföras i flera våningar.



Exempel på skolbyggnad, flygvy från söder



Exempel på skolbyggnad, flygvy från norr.



Exempel på skolbyggnad, gatuvy



Exempel på skolbyggnad, gatuvy.

Illustrerade skolbyggnader möjliggör också för en etappvis utbyggnad i de fall förskolan inte behöver byggas i ett första skede. Skolbyggnaden utmed Samsetgatan eller annan bullerskärmande åtgärd är dock nödvändig i att bygga inledningsvis för att uppnå en god ljudnivå på skol- och förskolegården. I de fall en sammanhängande byggnadskropp inte byggs utmed Samsetgatan ställs krav på likvärdiga bullerskärmande åtgärder.

Exempel på illustrationsplan för skolområdet



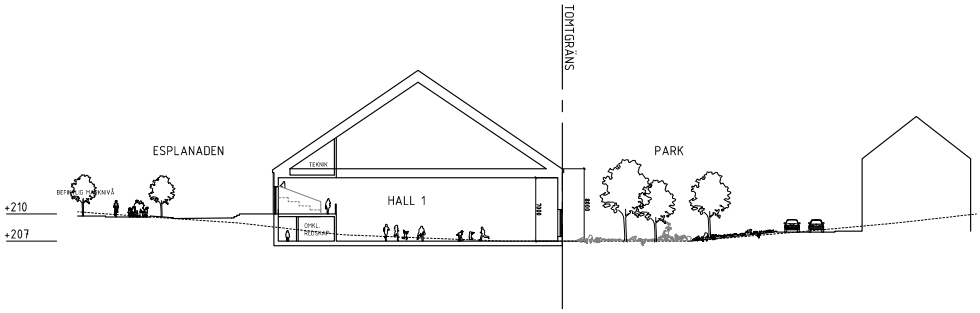
Sporthallar

Inom det norra delen av skolområdet tillåts en maximal byggnadshöjd på 16 meter och en takvinkel på maximalt 38 grader. Utmed esplanaden finns en fyra meterszon med mark som inte får bebyggas för att säkerställa livsutrymme för de träd som ska kanta esplanaden. Utmed naturmarken finns en zon på mellan 2-4,5 meter som inte får bebyggas.

Två fullstora sporthallar planeras uppföras inom det norra skolområdet varav en av de ska tillhöra skolan och den andra är tänkt att upplåtas till en idrottsförening genom tomträtt. Byggrätten medger att sporthallarna ska kunna byggas samman så att vissa gemensamma funktioner ska kunna förläggas samlat för ett så effektivt markutnyttjande som möjligt.

Området avsett för idrottshallar är begränsat i bredd för att säkerställa tillräcklig bredd på bakomliggande parkområde. Begränsningarna i bredd ställer högre krav på terränganpassning och utformning av byggnaderna mot den angränsande parkmarken som är lägre belägen än gång- och cykelvägen i esplanaden. Idrottshallarna kan med fördel delvis utföras nedsänkta. Nedsänkta hallar skulle skapa en bra terränganpassning och samtidigt bidra till att byggnaderna upplevs som lägre från esplanaden. Stödmurar och slänter bör i så stor utsträckning som möjligt undvikas. Slänter bör inte ha en större lutning än 1:3 och släntfot eller släntkrön inte placeras närmare än 1,5 meter från fastighetsgräns.

Exempel sektioner genom den västra sporthallen



Utemiljö

Som friyta räknas de ytor där barnen kan leka och röra sig, ytor för bil- och cykelparkering ingår inte. Det är kommunen som bedömer vad som anses som tillräcklig friyta för lek och utevistelse och den slutliga avvägningen görs i bygglovet. På en fungerande gård kan en variationsrik yta med plats för växtlighet och rörelse skapas samtidigt som slitaget inte blir för stort. En fungerande gård bör ha en friyta om cirka 30 m² per barn enligt Utbildningsförvaltningens Program för planering och utformning av utemiljö vid förskolor och skolor för yngre elever (2015).

Det är möjligt att göra avsteg från planeringstalet för att uppnå en viss stadsmiljö och bebyggelsekaraktär samt i befintliga områden där det inte finns tillräckligt med mark. I dessa fall bör närliggande park- och rekreationsområden kunna nyttjas som komplement till skol- och förskolegården. Det är också viktigt att utemiljön utformas så att den får ett kvalitativt innehåll, då innehållet och utformningen av gårdsmiljön är viktigare än antalet kvadratmeter.

Den södra delen av skolområdet är cirka 20 700 m² stor och skolbyggnader inom området får totalt uppföras med en sammanlagd byggnadsarea om cirka 4 675 m². Byggrätten är anpassad utifrån nuvarande planering och det behov det innebär men möjliggör också för annan utformning av byggnaden in mot gården eller eventuell framtida utbyggnad om behovs skulle uppstå. Planerad och illustrerade skolbyggnader inrymmer cirka 520-530 barn och innebär en friyta på cirka 29,5 m² per barn. Om utbyggnad skulle bli aktuellt får en avvägning mellan friyta och behovet av att utöka skolan göras av Tekniska kontoret tillsammans med Utbildningsförvaltningen samt prövas i samband med bygglov.

Utöver den största tillåtna byggnadsarea tillåts komplementbyggnader uppföras. Att komplementbyggnader skulle uppföras i en så stor omfattning så att det påverkan utemiljön negativt bedöms inte sannolikt. Som komplement till utemiljön på skolgården bedöms också naturmarken som angränsar till skolan och finns inom och i anslutning till området kunna nyttjas av skolverksamheterna.

Parkering och varumottagning

Parkeringsplatser för skolverksamheterna och sporthallarna är tänkta att samnyttjas, då verksamheterna primärt pågår under olika tider på dygnet.

Enligt den parkeringsutredning av parkeringsbehovet för verksamheterna som har gjots utifrån kommunens parkeringsnorm bedöms skolverksamheterna totalt behöva anlägga 89 parkeringsplatser varav 37 ska vara hämta/lämnaplatser. Parkeringsbehovet för sporthallarna bedöms vara 50 parkeringsplatser. Utöver dessa platser tillkommer också cykelparkeringar. Parkeringsplatserna föreslås primärt lokaliseras inom det norra området och delvis i ett parkeringsgarage utmed Samsetgatan, genom en sådan lösning kan större del av området nyttjas som gårdsmiljö samtidigt som parkeringsbehovet tillgodoses.

Angöring för gods och avfall föreslås ske från esplanaden. Angöringsväg för gods samnyttjas med ett begränsat antal parkeringsplatser för skolverksamheten medan förskolans hämta/lämnaplatser är separerade från godsleveranser enligt aktuell illustration. Konfliktsituationer mellan de olika trafikslagen bedöms sannolikt vara små och accepterbara eftersom kantstensparkeringen utmed Samsetgatan sannolikt också kommer att användas som hämta/lämnaplatser.

Vård- och omsorgsboende

Ett kvarter i norra delen av området planläggs för ett vård- och omsorgsboende och ett gruppboende. Inom kvarteret är det också möjligt att etablera centrumverksamhet så som till exempel fotvård, frisör eller liknande som skulle kunna erbjuda viss service för de boende.

Detaljplanen möjliggör för flera olika utformningar men kräver att byggnad placeras utmed Samsetgatan och att en entré förläggs mot den för att uppnå en stadsmässig karaktär. En sammanhängandebebyggelse utmed Samsetgatan bidrar också till att skapa förutsättningar för en bättre ljudmiljö för bakomliggande bebyggelse och gårdsmiljö. Bebyggelsen har en högsta tillåtna byggnadshöjd på 16 meter och en takvinkel på maximalt 38 grader. Det motsvarar en byggnad i fyra till fem våningar. Utmed naturmarken i norr och väster finns en zon på 4,5 meter som inte får bebyggas.

Maximal byggnadsarea (yta som byggnaden upptar på marken) som tillåts inom området är drygt 5 800 m². Byggnadsarean är anpassad så att vård- och omsorgsboendet ska kunna utformas på flera olika sätt utifrån det som är mest lämpligt för verksamheten samt övriga verksamheter man vill inrymma i byggnaden. Utifrån detaljplanens reglering är det möjligt att bygga såväl en lägre men mer utbredd byggnad liksom en högre byggnad med större möjligheter till en sammanhängande utemiljö.

Parkering och varumottagning

Parkeringsplatser och angöring ska anordnas på kvartersmark.Enligt den bedömning av parkeringsbehovet för verksamheterna som har gjots utifrån kommunens parkeringsnorm bedöms vård- och omsorgsboendet behöva totalt 30 parkeringsplatser, dessa ska kunna nyttjas av såväl personal som besökande. Parkeringsbehovet för gruppbostaden är 4-6 parkeringsplatser för besökande, personal och ev. minibuss. Eventuellt parkeringsbehov och angöringsplatser för dagligverksamhet bedöms kunna inrymmas inom parkeringsbehover för vård- och omsorgsboendet. Ska ytterligare verksamheter inrymmas kan det bli aktuellt med en särskild parkeringsutredning i samband med bygglov.

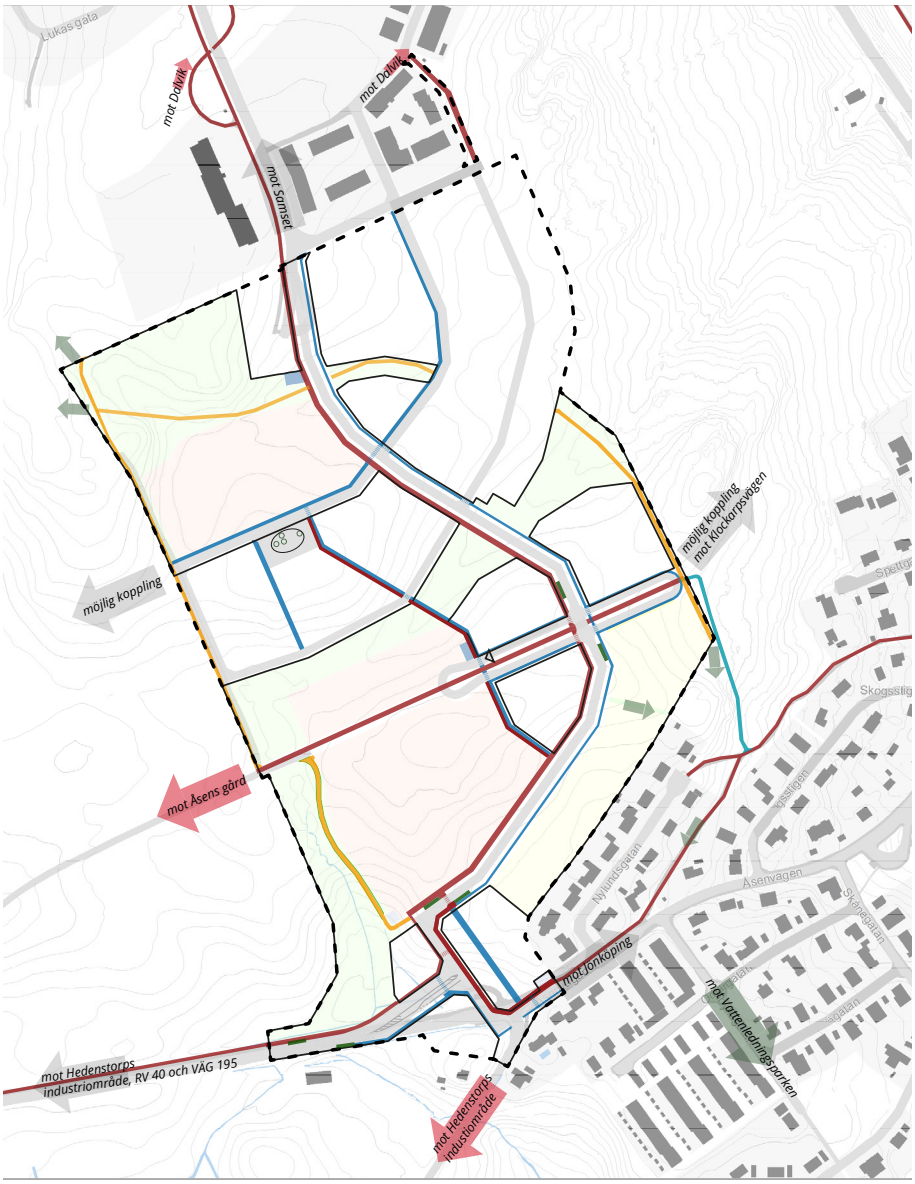
Vid utbyggnaden av etapp 1 kommer en tillfällig vändplan behöva anläggas utmed lokalgatan söder om det tänka vård- och omsorgsboendet. I samband med genomförandet av efterföljande etapper kommer resterande gator byggas ut och vändplanen kunna tas bort.

Trafik

Illustration
Kommunikationer och kopplingar, inom och angränsande till området.

Illustrationen nedan visar översiktligt gator, gång och cykelkopplingar inom området samt utanför planområdet. Illustrationen visar också eventuella lägen för busshållplaser.

- Gata
- Cykelbana/Cykelväg
- Gångbana/ Gångväg
- Gångstråk naturmark
- Busshållplats
- Plangräns samråd
- Plangräns etapp 1
- Möjligt gångväg, utanför området genom Klockarpsskogen
- Möjligt cykelkoppling utanför området
- Möjligt vägkoppling utanför området
- Möjligt gångstråk till natur och rekreationsområde utanför området



Gång och cykel

Med anledning av områdets närhet till Jönköpings centrum och den planerade skolan är gång- och cykelvägar prioriterade. Från Jönköpings centrum angör man planområdet söderifrån, via torget, eller österifrån via en eventuell framtida koppling genom Klockarpsskogen, som ligger utanför planförslaget. Den senare skulle blir den genaste, men den blir även brantare, och kräver åtgärder för att upplevas som trygg. Väl inom området på Esplanden är gång- och cykelvägen kantad av träd och biltrafiken är enkelriktad. Gång- och cykelvägen löper centralt i esplanaden och leder raka vägen till skola och idrottshallar, samt i förlängningen till Åsens gård. Där esplanaden korsar Samsetgatan behöver övergången utformas trafiksäker.

Från torget i söder cyklar och går man längs med Samsetgatan. På västra sidan planeras för en 4,5 meter bred gång- och cykelväg och på den östra sidan en 2 meter bred gångväg. I norr ansluter gång- och cykelvägen till befintlig gång- och cykelväg som leder vidare mot Samset eller Dalvik. Man kan även nå Dalvik via Sagogatan. I söder ansluter gång- och cykelvägen till befintliga cykelvägar som leder vidare mot Axamo eller mot Jönköping centrum ner genom Mariebo.

Utöver Samsetgatan finns det ytterligare en gata inom planområdet som har en separat gångväg och det är gatan som löper ut från Sagogatan i norr, korsar Samsetgatan och fortsätter söder om äldreboendet. I övrigt cyklar och går man i samma gatuutrymme som andra fordon. En gångväg och en gång- och cykelvägar löper delvis parallellt i nordsydlig riktning och förbinder äldreboendet, skolan och idrottshallarna med varandra. Området kantas av ekskogar, bäckar och jordbrukslandskap. Att kunna röra sig längs med dessa är en kvalité som säkerställts med gångvägar i naturmark.

Detaljutformning och exakta lägen för passager, avsmalningar, övergångställen och övriga trafiksäkerhetsåtgärder i gaturummet styrs inte i detaljplanen utan bestäms vid efterföljande detaljprojektering och utbyggnad av området.

Kollektivtrafik

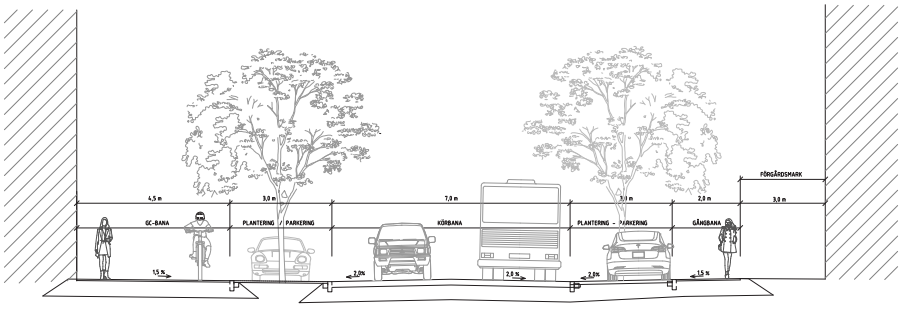
Samsetgatan förlängs till Åsenvägen och möjliggör för genomgående kollektivtrafik mellan Mariebo och Dalvik vidare till Jönköpings centrum. Två hållplatslägen föreslås inom planområdet. En vid torget och en i korsningen Samsetgatan och esplanaden. Hållplatsen vid torget föreslås vara uppdelad i två. En hållplats vid Åsenvägen för regionbussar mot Bottnaryd, Ulricehamn m.fl och stadsbussar mot Hedenstorps industriområde samt flygplatsen och en hållplats vid norra delen av torget i anslutning till skolans huvudentré. Hållplatserna längs med Samsetgatan utformas med fördel som klackhållplatser för att undvika intrång i ytorna för gång och cykel, för att undvika sidorörelser med bussen samt för att reglera hastigheten och uppnå en säkrare trafikmiljö. Exakt placering och utformning av hållplatserna regleras inte i detaljplanen utan avgörs vid detaljprojektering och utbyggnad tillsammans med Jönköpings Länstrafik.

Bil

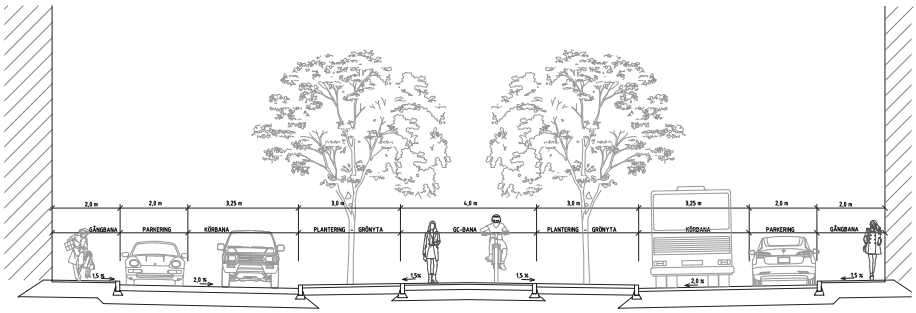
Samsetgatan är områdets huvudgata och föreslås få en sju meter bred körbana som med fördel utformas med ett par rader smågatsten i mitten. Gatumarken är 19,5 meter bred och rymmer dubbelsidig allé, kantstensparkering, gångväg och gång- och cykelväg. Samsetgatan ansluter Åsenvägen i söder. Korsningspunkten mellan Samsetgatan och Åsenvägen föreslås utformas som en trevägskorsning. En trevägskorsning möjliggör till exempel att bebyggelse kan placeras närmare gatan än vid till exempel en cirkulationsplats. Det är positivt att bebyggelse kan placeras närmare gatan då det bidrar till att avgränsa gaturummet och skapar förutsättningar för liv och rörelse utmed gatan, vilket bedöms bidra till en naturlig hastighetsdämpning.

I esplanaden är körfälten separerade av gång- och cykelvägen. Gaturummets bredd är 25 meter. Dess placering möjliggör för en eventuell koppling österut till Klockarpsvägen. Idagsläget bedöms ingen sådan koppling behövas men om förutsättningarna skulle ändras i framtiden och behov av att koppla samman området med Klockarpsvägen skulle uppstå är esplanadens placering och bredd förbered så att en eventuell koppling till Klockarpsvägen skulle kunna ske från den.

Sektion Samsetgatan



Sektion Esplanaden



Framtida anslutning till exploateringsområdet väster om aktuellt planområde skulle kunna ske via gatan söder om vård- och omsorgsboendet. Gatan kommer utan framtida anslutning att avslutas med möjlighet att vända.

Utfarter från enskilda fastigheter bör inte ske direkt till Samsetgatan, utan via tvärgator. Vissa utfarter mot Samsetgatan kan tillåtas för att underlätta för t.ex. fastighetsbildning eller av topografiska skäl för att möjliggöra infarter till underjordiska garage. Om alla kvarter som angränsar till Samsetgatan skulle ha utfart till den skulle onödiga konfliktsituationer med fotgängare och cyklister uppstå varför utfarter bör samordnas och anordnas från angränsande gator i den mån det är möjligt.

Parkering

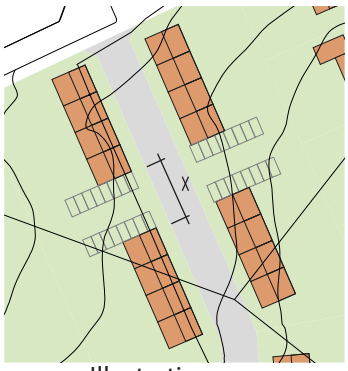


Illustration gemensam parkeringslösning
x < 17 m

Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska följa riktlinjerna som anges i dokumentet ”Parkeringstal för Jönköpings kommun”. Parkering ska lösas på kvartersmark för att tillgodose parkeringsbehovet enligt gällande parkeringsnorm. Det är önskvärt att cykelparkeringar placeras så att cykling främjas genom utomhusparkering nära entréer och cykelförråd bör anläggas i markplan eller i anslutning till lägenheterna. Cykelparkeringar bör också utformas med möjlighet till värderskydd, ramlås och så att det upplevs som trygga.

För radhus, kedjehus och parhus i kommande etapper uppmuntras gemensamma parkeringar. Gemensamma parkeringsytor bör ha en maximal bredd på 17 meter mot gata för att inte bli för dominerande i gaturummet.

För flerbostadshus ska en god gårdsmiljö prioriteras framför markparkering. I de fall markparkering mot angränsande enbostadshus i söder skulle bil aktuellt

bör de gestaltas omsorgsfullt så att strålkastarinsläpp minimeras, utemiljön och grönskan maximeras.

I ett flertal kvarter innebär nivåskillnader goda förutsättningar för underjordiska garage, garage i suterräng eller parkeringsdäck. Dessa bör placeras och utformas så att de inte blir dominerande i gaturummet. Möjlighet att parkera under en begränsad tid kommer att finnas längs med Samsetgatan och längs med esplanaden. Det kommer även sannolikt att finnas möjlighet till parkering på torget.

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljö rekommenderas att ha en utformning som bidrar till att gällande normer för tillgänglighet uppfylls. För vägledning se Bättre för alla – Basutformning för bostäder i nyproduktion (Jönköpings kommun, 2006).

Genhetskvot- och restidskvot

Genhetskvot är ett sätt att visa hur gent ett cykelvägnät är. Det är en jämförelse mellan den faktiska cykelvägen och fågelvägen mellan två målpunkter. Ju lägre genhetskvot desto genare är cykelvägnätet. Restidskvot är ett mått på hur mycket längre tid det tar att cykla än att köra bil mellan två målpunkter. Ju lägre restidskvot desto bättre cykelvägnät.

I detaljplanen för Åsen 1:2 m.fl. med Resecentrum som målpunkt är restidskvot bristfällig och genhetskvot godkänd enligt Cykelprogram för Jönköpings kommun. I detta fall är detaljplanens område relativt litet så den har en begränsad möjlighet att påverka genhet- och restidskvoten i ett större perspektiv.

Park och natur

De trädbeklädda områdena utmed befintliga diken och bäckfåror i öst-västlig riktning planläggs i huvudsak som NATUR, liksom området utmed Junebäcken i västra delen av planområdet. I de områdena kommer karaktären av natur kvarstå även om ambitionen är att strövstigar ska finnas inom naturmarken. Naturmarken får en mindre intensiv skötsel.

Utmed sporthallarna planläggs det befintliga grönområdet som PARK, inom det området möjliggörs för en annan karaktär med en mer intensiv skötsel. Området är relativt smalt samt beläget centralt i området utmed ett av gångstråken i nord-sydlig ritkning och bedöms därför behöva gallras och ha en annan nivå av skötsel för att det ska upplevas som tryggt. Större träd kan med fördel bevaras men vissa träd och vegetation kommer att förändras och anpassas till parkkaraktären där vistelseytor kan anläggas.

Park- och naturområden i området kommer ha en viktig vattenavledande funktion och befintliga diken och bäckfåror bevaras i stor utsträckning. Park- och naturområden ska utformas så att det också får en fördröjande effekt. Höjdsättning och utformning av kringliggande mark bör göras så avledning på ytan kan underlättas. Övergången från tomtmark till allmän plats bör höjdanpassas för att skapa möjlighet till naturliga kopplingar för människor och djur.

Planförslaget har utformats för att värna och bevara höga naturvärden i stor utsträckning, men i norra delen föreslås att en del av ett skogsområde (Klockarpsskogen) ianspråktas till förmån för småhusbebyggelse. Närhet till större sammanhängande skogsområden kommer finnas kvar vid föreslagen exploatering. Natur- och parkstråken i området kan fungera som ytor för rekreation, promenad, lek och friluftsliv. Eftersom natur- och parkstråken är sammanhängande är det också möjligt att röra sig i de inom området och genom området till angränsande naturområden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Områdets spillvattenledningar kommer anslutas på tre ställen till de befintliga kommunala spillvattenledningarna. Södra delen ansluts i Åsenvägen, mellersta delen ansluts genom skogsområdet ner till ledningar i Spettgatans vändplan och den norra delen av området ansluts genom skogsområdet och åkermarken på Mariebo 1:2 ner till Klockarpsvägen.

Vattenledningarna i området kommer anslutas till Hisingstorp/Samset högzon (trycknivå 260 m) vid befintliga Samsetgatans vändplan. Hedenstorps tryckstegringsstation kan inte stå kvar på nuvarande plats utifrån föreslagen exploatering av området och ett nytt stationsläge planerat söder om Åsenvägens nya föreslagna dragning och väster om tillkommande bebyggelse.

Illustration anslutningar till befintliga spillvatten-ledningar.

Plangräns samråd

Plangräns etapp 1

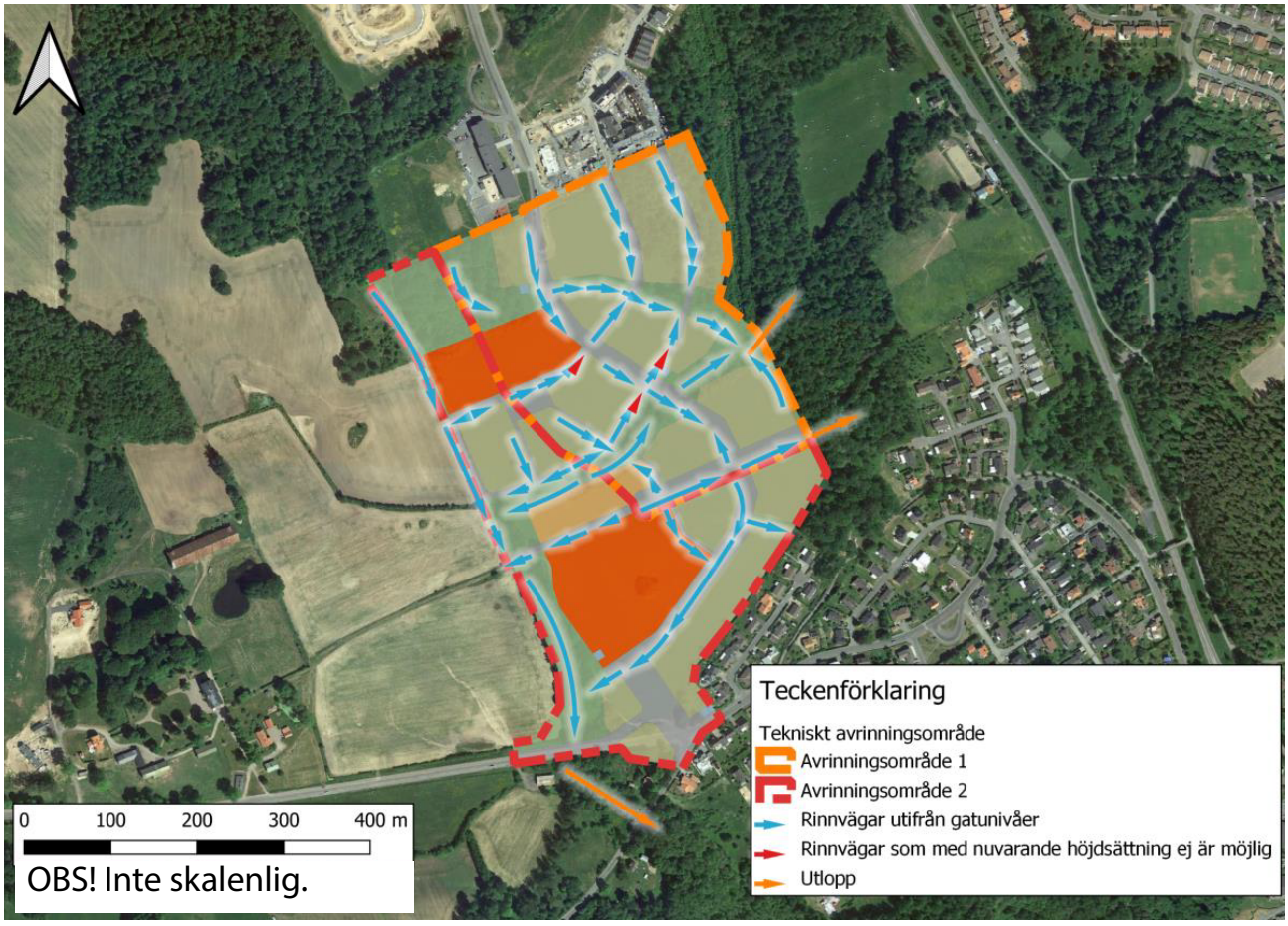
Anslutning till spillvattenledning



Dagvatten

Dagvatten från området rinner idag åt samtliga fyra väderstreck. Beroende på höjdsättningen inom området vid exploatering kommer detta att ändras. Infiltrationen inom området är till största delen god på grund av sandig-siltig morän eller sandigt isälvsmaterial. Dock består den östra delen av området av lerig morän och infiltrationen är därmed dålig på denna plats. Bilden nedan visar avrinningen på ytan efter planens genomförande. På de ställen där föreslagna rinnvägar utifrån nuvarande förprojekterade gatuhöjder inte fungerar får höjdsättning studeras vidare inför detaljprojektering för att skapa lämpliga rinnvägar.

Utdrag ur dagvatten-utredning, avrinning efter planens genomförande.



Dagvattenflödet kommer inom området att öka med 153% jämfört med nuvarande förhållande. Vid normal nederbörd kommer dagvatten att tas omhand i kommunala ledningsnätet för dagvatten men vid höga flöden avrinner dagvatten på ytan. I och med nedanstående beskrivning av dagvattenhantering inklusive fördröjning bedöms planområdet inte påverka befintliga områden nedströms negativt eller medföra ökas översvämningsrisk även om vattnet leds mot Junebäcken.

För att fördröja 10-årsregn från avrinningsområde 1 krävs en sammanlagd volym av ca 450 m³, för 30-årsregn ca 650 m³. För avrinningsområde 2 krävs en sammanlagd volym av ca 180 m³ för 10-årsregn och ca 260 m³ för 30års regn. Inom området idag finns befintliga bäckar/raviner som även efter exploateringen föreslås användas för vattenavledning från området och även till viss del fördröjning. Dessa bäckar/raviner är viktiga att bevara även för det vattnet som kommer in i området uppströms.

Längs med huvudgatan inom planområdet planteras träd jäms med gatan. Dagvatten kommer att ledas till dessa trädgropar och vid stora flöden kommer det att först bredda ut till kommunens ledningsnät och när även det är fullt rinna på gatorna. I och med att dagvatten leds till trädgropar kommer dagvattnet på så sätt att renas från föroreningar som uppkommer i gatumiljön. Beräkningar av föroreningshalter från planområdet finns presenterade i framtagen dagvattenutredning.

I den södra sänkan vid utloppet mot Junebäcken finns kapacitet att magasinera ca 7000 m³ totalt vid extremregn och ytan tar även tillkommande vatten från ytor nordväst om planområdet.

Totalt finns cirka 16 000 m² grönområde i den centrala sänkan tillgängligt vilket med ett snittdjup på 10 cm har kapacitet att fördröja 1600 m³ dagvatten. Denna sänka tar i dagsläget emot mestadels vatten från ytor nordväst om planområdet men kommer i och med denna plan att få ta omhand dagvatten från främst avrinningsområde 1.

Åtgärder, såsom diken, för att skydda bebyggelse från översvämning vid höga flöden kommer att genomföras. Diken som anläggs för dagvattenändamål är inte vattenverksamhet utan klassas som öppen dagvattenhantering och hanteras utifrån lagen om allmänna vattentjänster.

I och med att dagvatten separeras från spillvattenhanteringen i nya projekt och att förnyelse arbetet i kommunen genomförs där dagvatten och spillvatten separeras anses inte den nya bebyggelsen som föreslagen plan avser påverka befintligt avloppsreningsverket negativt. Befintligt avloppsreningsverk har kapacitet för denna bebyggelse och mer därtill.

Illustration rinnvägar vid höga flöden
Teckenförklaring

Gator, gång- och cykelvägar

Natur och parkmark

201,00 Förprojekterad gatuhöjd

Större rinnväg

Mindre rinnväg

Planområde etapp 1

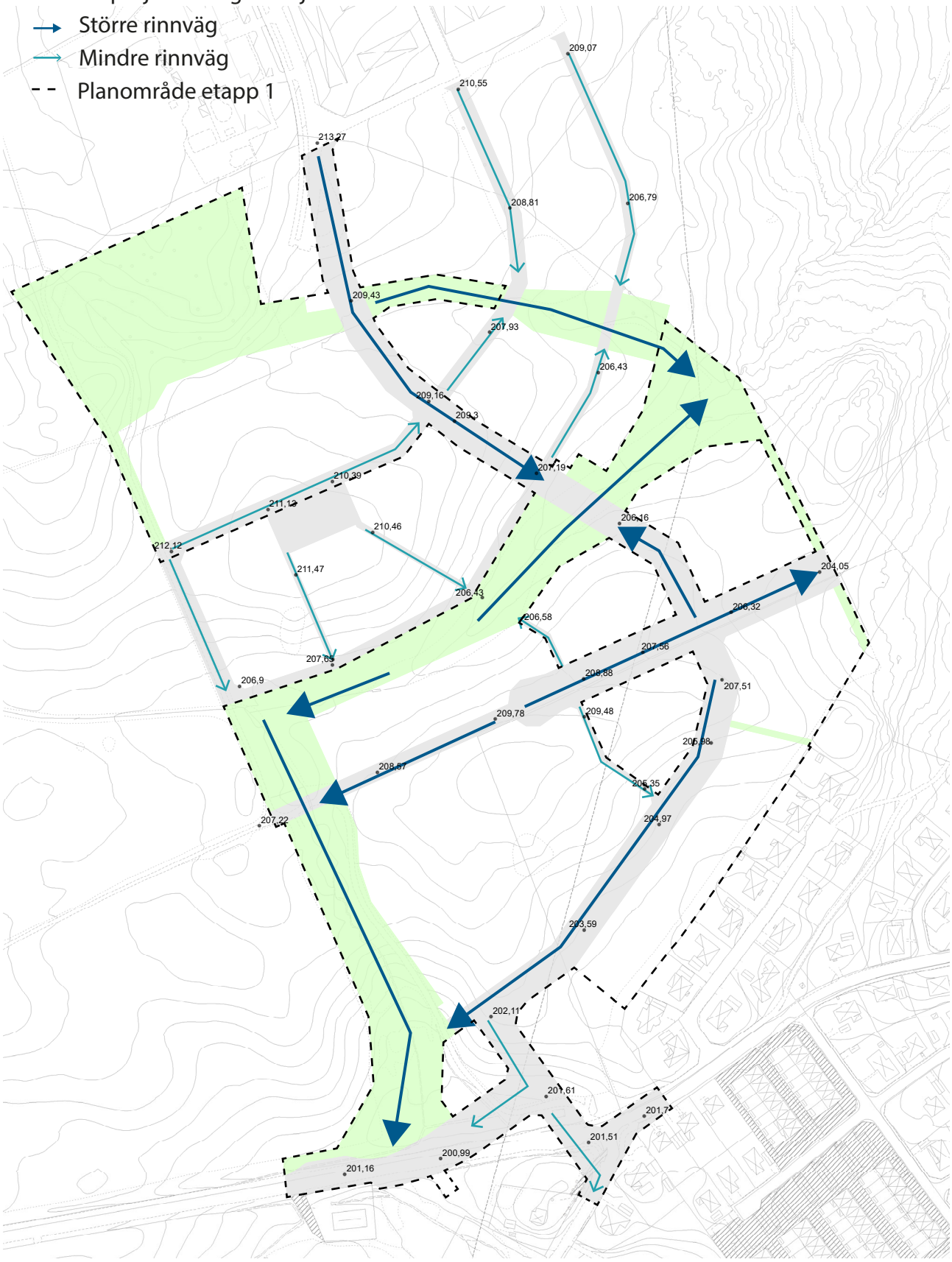


Illustration förprojekterade höjder som måste justeras för att möjliggöra rinnvägar vid höga flöden.

Teckenförklaring

- Gator, gång- och cykelvägar
- Natur och parkmark
- Gatuhöjd måste justeras
- 201,00 Förprojekterad gatuhöjd
- Planområde etapp 1



Uppvärmning

Fjärrvärmenätet kommer att byggas ut och det kommer vara möjligt för fastigheter inom planområdet att ansluta sig.

El

Inom området möjliggör fyra nya nätstationer, varav tre är belägna inom etapp 1. En högspänningsledning läggs i Samsetgatan.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske inom respektive fastighet, placering av soprum eller liknande ska ske med utgångspunkt att hämtningsfordonet skall undvika backrörelser.

I Jönköpings kommun erbjuds avfallssortering i 8 fraktioner och utrymme för avfallshantering bör dimensioneras för detta. Hantering av hushållsavfall skall ske antingen inom respektive fastighet med enskild hantering eller med gemensamma miljöhus i enlighet med June Avfall och Miljös avfallsföreskrifter och Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen. Avfallsutrymmen ska utformas så att källsortering underlättas. Borttransport av hushållens förpackningsavfall och returpapper ska som huvudregel ske från bostadsfastighet eller genom insamling från en plats i nära anslutning till fastigheten, så kallad kvartersnära insamling.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Insatstiden till området ligger inom intervallet 10-20 minuter. Detta innebär att utrymning med räddningstjänstens bärbara stege enbart kan ske från högst tredje våningen eller max elva meter från fönstrets karmunderstycke eller balkongräckets överkant. Högre byggnader kommer kräva andra brandtekniska lösningar såsom ett brandsäkert trapphus.

Skydd mot spridning

Brandvattenposter ska placeras i anslutning till flerbostadshusen, vid vård- och omsorgsboendet samt vid skolan. Skydd mot brandspridning mellan byggnader skall beaktas mot bakgrund av insatstiden, enligt BBR 5:7.

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.

Brandvatten

Brandvatten ska anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter.

Plankarta och planbestämmelser



Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Gata

GATA

Bestämmelsen anger gata som markanvändning och marken ska vara tillgänglig för fordonstrafik, gående och cyklister. Syftet med bestämmelsen kommunal gata, är att den skall tillgodose allmänhetens behov av infrastruktur. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL

Gång

GÅNG

Bestämmelsen anger gång (gångväg). Syftet är att skapa gångvägar för att knyta ihop olika delar av området. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL

GångCykel

GÅNG CYKEL

Bestämmelsen anger gångcykel (gång- och cykelväg). Syftet är att skapa gång- och cykelvägar för att knyta ihop olika delar av området. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL

Park

PARK

Bestämmelsen anger park som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att skapa ett parkstråk som kan nyttjas för rekreation m.m. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL

Natur

NATUR

Bestämmelsen anger natur som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att naturområden för rekreation och dagvattenhantering bevaras inom planområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL

Kvartersmark

Bostäder

B

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av bostäder. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

Bostäder, Centrumverksamhet

BC

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av bostäder och centrumverksamhet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

Skola

S

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av skola och förskola. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

Skola, Idrottsanläggning

SR_1

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av idrottsanläggningar så som sporthallar som ska kunna nyttjas för idrottsundervisning men även fristående. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

Vård- och omsorgsboende, bostäder, centrum

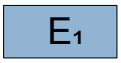
D_1BC

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av vårdverksamhet så som äldreboende och gruppbostad. Bestämmelsen möjliggör även för centrumverksamheter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL



Tekniska anläggningar

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation tekniska anläggningar i form av en tryckstegringsstation. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

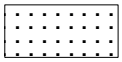


Transformatorstation

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation tekniska anläggningar i form av transformatorstationer med tillräcklig kapacitet för planerad exploatering. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

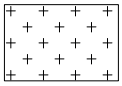
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Marken får inte förses med byggnad bortset från balkong för bostad. Balkong får skjuta ut maximalt 1,5 meter från fasad.

Syftet med bestämmelsen är att reglera vilken yta inom fastigheten som får bebyggas. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL



Marken får endast förses med komplementbyggnad, balkong och underjordiska garage. Underjordiskt garage får uppföras och sammanbyggas med huvudbyggnad.

Bestämmelsen innebär att endast komplementbyggnade, balkonger och underjordiska garage får uppföras. Underjordiska garage får byggas samman med huvudbyggnad. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter ,utöver angiven byggnadshöjd tillåts frontespis för trapphus och/eller hiss.

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta byggnadshöjd. Byggnadshöjden är 11 respektive 8 meter för bostadskvarteren för att möjliggör tre fulla våningar och inredd vind med förhöjt väggliv, respektive två fulla våningar och inredd vind med förhöjt väggliv. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter. Högsta byggnadshöjd för skolverksamheter och vård- och omsorgsboende är 16 meter vilket möjliggör för fyra till fem våningar. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL



Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta nockhöjd för komplementbyggnader. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL



Största takvinkel är angivet värde i grader

Syftet med bestämmelsen är att begränsa maximal takvinkel till 38 grader. Takvinkeln möjliggör för inredande av vind. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL



Största byggnadsarea är angivet värde i m² inom egenskapsområdet. Utöver största tillåtna byggnadsarea får komplementbyggnader uppföras.,

Syftet med bestämmelsen är att reglera hur stor del av egenskapsområdet som får bebyggas. Den största tillåtna byggnadsarean regleras bl.a. utifrån möjligheten att tillgodose behovet av utemiljö och utevistelse för barn inom skolområdet samt för de boende på vård- och omsorgsboendet. Bestämmelsen

har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL

Placering

Byggnad ska placeras i egenskapsgräns för prickmark mot allmän plats (förgårdslinje)

p_1

Syftet med bestämmelsen är att ordna bebyggelsen längs med gata samt att möjliggöra utemiljö i sydvästläge för de boende. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

Byggnad ska placeras i användningsgräns mot gata. Entréer och underjordiska garage är undantagna

p_2

Syftet med bestämmelsen är att ordna bebyggelsen längs med gata. Entréerpartier får placeras indragna från gata med entréplats framför. Enskilda anläggningar nödvändiga för byggnadens funktion, till exempel stuprör och dräneringsledningar ska förläggas inom byggrätten och inte förläggas över eller under allmänplatsmark. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

Utformning

Endast flerbostadshus

f_1

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att endast flerbostadshus kan uppföras. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

Entré ska orienteras mot gata

f_2

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att entréer vänds mot gatan. Kompletterande entréer mot/från gården kan också uppföras. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBLL

Bottenvåning ska utformas med tillräcklig rumshöjd för att inrymma centrumverksamhet

f_3

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att utrymmet ska kunna nyttjas för verksamhetsändamål. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

Byggnad ska uppföras med suterrängvåning där marken så medger

f_4

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader anpassas efter markens höjdförhållanden och uppförs med suterrängvåning där det är möjligt. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

Sammanhängande byggnad ska finnas mot gata

f_5

Syftet med bestämmelsen är att ordna bebyggelsen längs med Samsetgatan samt säkerställa en god ljudmiljö på skolgården. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

Lägenhetsfördelning

För bostäder större än 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen vändas mot en ljuddämpad sida

v_1

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att trafikbullerförordningen, SFS 2016:216, kan uppfyllas där riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån överskrider 60 dBA vid fasad. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 3 PBL

Användning



e_2

Endast byggnadens bottenvåning får användas för centrumverksamhet

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att centrumverksamhet begränsas till bottenvåning, våning i gatuplan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 2 PBL

Störningsskydd

m_1

Avskärande dike ska anläggas.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att avskärande dike anläggs mot befintliga villor för att skydda mot översvämning vid skyfall. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 12 § punkt 1 PBL.

m_2

Sammanhängande byggnad eller bullerskärm ska uppföras utmed hela egenskapsområdets längd mot gata i söder

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnad eller bullerskärm uppförs mot Samsetgatan så att en god ljudmiljö kan skapas på skolgården. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 12 § punkt 1 PBL.

Mark

n_1

Parkering ska utformas med bländningsavskärmande mur, staket eller häck med en höjd av minst 1 meter mot angränsande småhusbebyggelse i sydöst

Bestämmelsen syftar till att reglera att parkeringsplatser utformas med mur, staket eller häck med en höjd av minst 1 meter för att motverka att den lägre belägna småhusbebyggelsen utmed Nylundsgatan utsätts för bländning från tillkommande parkering. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 13 § 2p PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

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

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme för och tillträde till befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 6 § PBL

Ändrad lovplikt

a_1

Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter över 70 centimeter vid en mätpunkt 120 centimeter över markplan

Syftet med bestämmelsen är att utöka marklovplikten till att gälla fällning av grövre träd som kan ha ett högre skyddsvärde. Genom marklovet säkerställs att en bedömning av grövre träd sker inför fällning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 15 § punkt 3 PBL

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bostadsbyggnader förrän avskärande dike anläggs.

a_2

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att avskärande dike anläggs mot befintliga villor för att skydda mot översvämning vid skyfall. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 14 § punkt 4 PBL

Startbesked får inte ges för skolbyggnader förrän sammanhängande byggnad eller bullerskydd enligt bestämmelse m2 uppförts

a_3

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en god ljudmiljö på skolgården. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 14 § punkt 5 PBL

Illustrationer

Illustrationsyta för att underlätta läsning av planbestämmelser som inte ryms inom egenskapsytan

Syftet med illustrationsytan är att underlätta läsningen av planbestämmelser som inte ryms inom egenskapsytan för bestämmelser.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

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

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Åsen 1:2 m.fl.

Alternativ och andra ställningstaganden

Jordbruksmark

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. I detta fall har det främst varit behovet av bostäder och behovet av att bevara jordbruksmarken som har vägts mot varandra. Att behovet av bostäder, skola förskola och äldreboende är stort, samt att bebyggelsen sker intill befintlig bebyggelse och stärker underlag för kollektivtrafik, ger skäl för att åkermarken upplåts för bebyggelse. Se rubriken ’Prövning av ianspråktagande av jordbruksmark’ för en mer utförlig beskrivning.

Bebyggelsestruktur

Under planarbetet har flera alternativa dragningar av Samsetgatan och strukturer för området utretts. För att möjliggöra byggnation på båda sidor om gatan och uppnå en stadsmässigare karaktär har gatans flyttats österut och två nordsydliga gator har ersatts av en centralt belägen. Flytten av Samsetgatan har även gjorts för att uppnå en god anpassning till markens topografi. I samband med att flera alternativa dragningar av Samsetgatan utredes studeraders också möjliga lokaliseringar av de kommunala verksamheterna och bostäderna inom området. Den valda strukturen bedömdes ha bäst förutsättningar för att rymma de kommunala verksamheter som planeras inom område såväl som bostäder. Bebyggelsestrukturen har också anpassats efter befintliga diken och vissa naturvärden och skyddsväda träd för att bevara dessa och hantera dagvattnet på ett bra sätt.

Olika exploateringsgrader har utretts och en avvägning mellan en hög exploatering och anpassning till platsens landskapsnära läge har gjorts. Exploateringsgraden för området som helhet har anpassats för att få till en tillräckligt hög exploatering för att kunna motivera ianspråktagandet av jordbruksmarken och samtidigt

vara rimligt för att bära de kostnader planen medför. Exploateringsgraden för området har anpassats till den karaktär som man vill skapa inom området där Samsetgatan ska upplevas som en småskalig stadsgata. Förutsättningar för det bedöms finnas genom att mindre flerbostadshus med möjligt att etablera centrumverksamhet i bottenvåningen föreslås utmed gatan. Det är dock önskvärt med en blandning av olika bostadstyper inom området varför även friliggande villor, par-, rad- och kedjehus tillåts inom området.

Marieboleden

I en gällande detaljplan (akt 06-JÖS-1103) som kommer att ersättas med detaljplanen för Åsen 1:2 m.fl. etapp 1 i de fall den antas och får laga kraft finns en koppling mellan Åsenvägen och Klockarpsvägen som inte är utbyggd. Den koppling benäms ofta som Marieboleden och var tänkt att förläggas direkt norr om bostäderna på Nylundsgatan där planförslaget nu möjligör för flerbostadshus. En trafikutredning har utrett vilka trafikalstringar som exploatering inom området samt närliggande områden innebär, samtidigt har också behovet av att bygga Marieboleden utretts. Denna utredning har gjorts av Ramböll och har tagits fram med Visum trafikmodellen över Jönköping som innefattar planerade utbyggnadsområden i kommunen. Utredningen visade att en byggnation av Marieboleden idag sammantaget inte leder till några nämnvärda förbättringar eller någon större avlastning för Åsenvägen om den skulle byggas idag (Åsenvägen skulle avlastas med cirka 250 fordonsrörelser vid byggnation av Marieboleden). Att bygga Marieboleden skulle också bli kostsamt då det bl.a. är stora höjdskillnader till Klockarpsvägen och en vägbyggnation skulle påverka Klockarpsskogen av naturvärdesklass 2 negativt. Utifrån trafikanalysen drogs slutsatsen att nyttan av en sådan led är så pass liten att det inte kan motivera byggnationen. Därför planläggs området som tidigare var avsett för Marieboleden nu istället för bostäder.

Om förutsättningarna skulle ändras i framtiden och behov av att koppla samman området med Klockarpsvägen skulle uppstå är esplanadens placering och bredd förbered så att en eventuell koppling till Klockarpsleden skulle kunna ske från den. Utifrån nuvarande förhållanden och förutsättningar bedöms det dock inte motiverat att bygga en sådan väg.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att åkermarken kan fortsätta att odlas och att naturmarken kan fortsätta att användas för rekreation. Att inte bebygga marken innebär ett stort avbräck för bostadsförsörjningen i kommunen, att skolan får en sämre lokalisering i förhållande till upptagningsområde, att äldreboende hamnar längre ifrån tätorten samt att förutsättningarna för kollektivtrafik till Samset-Åsen blir sämre.

Jordbruksmark

Översiktsplanen har utrett olika utbyggnadsalternativ, men inte belyst frågan om jordbruksmark fullt ut, varför denna fråga hanteras i detaljplaneskedet i enlighet med kommunfullmäktigebeslut 2017-06-01 § 120. I samband med planbeskedet, positivt beslut 2017-10-11, har följande avvägning mellan exploatering och bevarande av jordbruksmarken gjorts.

Prövning av ianspråktagande av jordbruksmark

Aktuell del av Åsen 1:1 består av cirka 14 hektar jordbruksmark, primärt åkermark. Totalt består området av cirka 21 hektar. Detaljplaneläggning av området kommer att innebära att jordbruksmarken tas i anspråk för byggnation av skola, förskola, idrottshallar, äldreboende, bostäder, centrumverksamhet samt infrastruktur.

Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § är jordbruksmarken av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse och verksamheter endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Enligt Plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Utifrån en avvägning ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, vilket här innebär att intresset av att bevara jordbruksmarken vägs mot behovet av att anlägga skola, förskola, idrottshallar, vård- och omsorgsboende, bostäder, centrumverksamhet samt infrastruktur.

Jordbruksmark som allmänt intresse

Jordbruksmarken är av nationell betydelse och det finns därför ett allmänt intresse att bevara jordbruksmarken som naturresurs. I propositionen (1985/86:3) förtydligas att brukningsvärd jordbruksmark är sådan mark som utifrån läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar lämpar sig för jordbruksproduktion. Enligt rättsfall från Mark- och miljööverdomstolen kan jordbruksmark vara brukningsvärd även om den idag inte används men tidigare har varit brukad.

Åkermarken i Åsen har fram till mars 2019 arrenderats av en entreprenör och omfattat drygt 14 hektar. Marken har gett goda skördar och består av relativt stora skiften (i genomsnitt ca 6 hektar) med god arrondering. Åkermarken har använts av arrendatorn primärt för skördar av vall samt kraftfoder till hästverksamhet. Marken har även fungerat som sommarbete och har haft en viktig funktion som spridningsareal av gödsel från ridverksamheten på Jönköpings fältrittklubb (JFK). Området ligger i ett väl sammanhängande jordbrukslandskap och utgör ett väsentligt inslag i de agrara miljöer som omger storgårdsbebyggelsen vid gårdarna Samset och Åsen. Det är sannolikt också den sista kvarvarande, ännu uppodlade delen av Jönköpings så kallade stadsjordar och även den sista randen av jordbruksmark mellan tätorten i öster och industriområde, Dumme mosse och skogslandskapet i väster. Sammantaget ger detta aktuell jordbruksmark ett mycket högt brukningsvärde.

Väsentligt samhällsintresse

Eftersom att jordbruksmarken i Åsen bedöms vara brukningsvärd krävs alltså enligt lagstiftningen att exploateringen utgör ett väsentligt samhällsintresse för att det ansökta området ska kunna tas i anspråk. I propositionen ges exempel på att väsentligt samhällsintresse kan utgöras av bostadsförsörjningsbehovet. Behovet av bostäder i kommunen är stort och byggnation av bostäder kan därför anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse.

Vidare anges i propositionen att intresset av att lokalisera bostäder eller arbetsplatser nära varandra kan utgöra västenligt samhällsintresse. Enligt översiktsplanen ska bostäder i första hand anläggas intill befintliga och framtida kollektivtrafikstråk. En förutsättning för större nyexploateringsområden är att det finns en välutvecklad kollektivtrafik. I översiktsplanen föreslås Åsen som nyexploateringsområde då det ligger nära stadscentrum och kan få en god kollektivtrafik med kort resväg till centrum. Åsen ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och är en andra etapp av det större nyexploateringsområdet Samset-Åsen. Utbyggnaden ger förutsättningar för en genomgående trafik i både Samset och Åsen vilket ger en anknytning till både Dalvik och Mariebo. Att området ligger intill befintlig tätort gör det dessutom möjligt att utnyttja befintlig infrastruktur. I närheten finns även ett växande verksamhetsområde Hedenstorp, vilket ger möjligheter till kort resväg mellan bostad och arbetsplats. Att utbyggnaden är lokaliserad i anslutning till befintlig bebyggelse med möjlighet att skapa god kollektivtrafik till arbetsplatser kan därför ytterligare motivera att byggnationen utgör väsentligt samhällsintresse.

Lokaliseringsprövning

Att ta jordbruksmark i anspråk kan alltså motiveras av att etableringen utgör väsentligt samhällsintresse under förutsättningen att byggnationen inte kan tillgodoses på ett från samhällets synpunkt tillfredsställande sätt på annan mark. Förutom att byggnationen ska utgöra väsentligt samhällsintresse krävs alltså att kommunen gör en lokaliseringsprövning. Översiktsplanen har utrett olika utbyggnadsalternativ, men inte belyst frågan om jordbruksmark fullt ut, varför denna fråga hanteras i planbesked och detaljplan.

Alternativa platser har analyserats i översiktsplanen men något annat lämpligt markområde som rymmer föreslagen exploatering med de förutsättningar och kvalitéer som beskrivs ovan finns inte.

Inom området planeras det att anläggas en ny skola som är ett stort samhällsintresse. Det finns idag en brist på skolplatser och ett behov av att anlägga nya skolor. Platsen bedöms som lämplig i förhållande till upptagningsområdet. Grundskolan Torpaskolan har upptagningsområde för det intilliggande området Mariebo samt delar av stadsdelen Söder/Torpa. Torpaskolan behöver avlastning genom en ny skola i Jönköpings västra delar på grund av den förtätning som skett i de centrala stadsdelarna samt den kommande bostadsbebyggelse som planeras. Utbyggnad av en treparallellig skola med förskola i övre Mariebo är därför ett väsentligt samhällsintresse som inte bara löser problem i närområdet utan också tillsammans med Djupadalsskolan på Kortebo ska lösa barnomsorgsproblemen inom stadsdelarna Väster, Söder, Torpa och Munksjöstaden, som uppkommit genom en stor ökning av förtätnings- och omvandlingsprojekt i dessa stadsdelar.

Det finns således ett behov av pedagogisk verksamhet i området. Placeringen av skolans verksamhet bedöms därför som god då den kommer kunna avlasta omkringliggande skolor såväl norrut som österut. Den nya skolverksamheten omfattar ca 2 hektar vilket ses som rimligt utifrån antalet elever och de nya barn- och elevgrupper den nya bostadsetableringen väntas generera. Alternativa lägen österut saknas, då redan tättbebyggd mark där inte kan inrymma föreslagen skola. Alternativa lägen i sydväst rymmer naturvärden eller påverkas av trafikbuller från väg och flyg. Utifrån skolans behov av nya skolplatser i

området bedöms således byggnationens lokaliserings som motiverad.

Byggnationen består även av bostäder vilket som tidigare konstaterats utgör väsentligt samhällsintresse. Att anlägga nya bostäder är däremot oftast möjligt på andra platser som inte omfattas av jordbruksmark. Åsen är dock utpekat som nyexploateringsområde för bostäder i översiktsplanen. Enligt översiktsplanen finns det således ett behov av utbyggnad bostäder inom Åsen.

Ett alternativ till att exploatera jordbruksmarken skulle kunna vara att lokalisera bebyggelsen inom intilliggande naturområden. Det allmänna intresset av att bevara jordbruksmarken måste då vägas mot de värden som finns inom naturområdena. Dessa områden består av natur som främst tillhör klass 2 men även lövbäcksänkan som tillhör klass 3. Delar av naturområdena har också nyckelbiotopstatus och utgör rekreationsvärden för närliggande skolor. Inom naturområdena finns även ett antal skyddsvärda träd. Enligt översiktsplanens riktlinjer ska värdefulla naturområden av klass 2 undantas från exploatering och om skadliga ingrepp inte går att förhindra ska kompensationsåtgärder genomföras.

Konsekvenserna av att jordbruksmarken försvinner

Samrådsförslaget innebär att cirka 14 hektar åkermark exploateras. Den ytan motsvarar en spridningsareal av gödsel för cirka 40 hästar. JFK måste med andra ord finna alternativa marker eller metoder, t.ex. biogas, för att bli av med gödseln. Även JFK:s tillgång till foder skulle försvåras då det idag finns ett sedan länge väl utvecklat samarbete mellan klubben och arrendatorn.

Kvarvarande jordbruksmark mellan områdets västra gräns och Åsens gård är cirka 39 hektar stort och bedöms ha potential att brukas tillsammans med andra närliggande jordbruksmarksskiften. Flera andra områden med jordbruksmark ligger inom 25 meter från skiftets gräns vilket innebär att de bedöms vara möjliga och effektiva att bruka gemensamt. En värdering av jordbruksmarkens livsmedelsproducerande värden har också genomförts i ett pågående arbete för att belysa jordbruksmarkens värden i samhällsplaneringen. I den värderingen har kvarvarande jordbruksmark bedömts ha stora värden på grund av att den sammanlagda storleken av skiftena är större än 5 hektar och/eller ligger inom 500 meter från produktionsplats med nöt. Sammantaget bedöms det även i fortsättningen vara möjligt att bruka jordbruksmarken närmast Åsens gård trots att jordbruksmarken även när planområdet exploateras.

Avståndet mellan de bostäder och verksamheter som föreslås närmast jordbruksskiftet varierar mellan 10 till 40 meter. Det innebär att spridning av gödsel kan ske i närhet av ny bebyggelse. Detta bedöms medföra en acceptabel påverkan på boendemiljön eftersom området är beläget i ett läge med koppling till en lantlig miljö. Om olägenhet uppstår kopplat till lukt, damm eller buller etc. kan dock Miljö- och hälsoskyddskontoret behöva utfärda restriktioner för jordbruksverksamheten. Det finns således en risk att jordbruksverksamhet på angränsande jordbruksmark skulle kunna få restriktioner på grund av det nära avståndet till bebyggelse.

De sammantagna effekterna på jordbrukslandskapet vid en exploatering skulle bli betydande. Den historiska kopplingen mellan stadens beroende av

kringliggande jordbruksmark kommer ytterligare decimeras. Även den nutida förståelsen av tätortens behov av livsmedel och andra ekosystemtjänster från jordbruket skulle kraftigt reduceras i stadens västra utkanter.

Bedömning

Den sammanlagda bedömningen är att ny skola, förskola, äldreboende och tät bostadsbebyggelse är ett väsentligt samhällsintresse som väger tyngre än att bevara jordbruksmarken. Att bebyggelsen anläggs intill befintlig bebyggelse och stärker kollektivtrafiken motiverar ytterligare att marken tas i anspråk.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

I trafikbullerförodningen (SFS 2015:2016) anges särskilda riktväden för trafikbuller från vägar och spårtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena ska tillämpas vid planläggning, bygglov och förhandsbesked för nya bostadsbyggnader.
I förordningen anges följande avseende buller från spårtrafik och vägar:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

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 till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.
4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Naturvårdsverket har framställt särskilda vägledningsrapporter med riktvärden för tillsynsverksamhet för både befintliga bostäder och skol- och förskolegårdar.

Utdrag ur vägledningen Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik, NV-01534-7.

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA, Fast)
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70
Övriga vistelseytor inom skolgården	55	70*
*Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 07-18).		

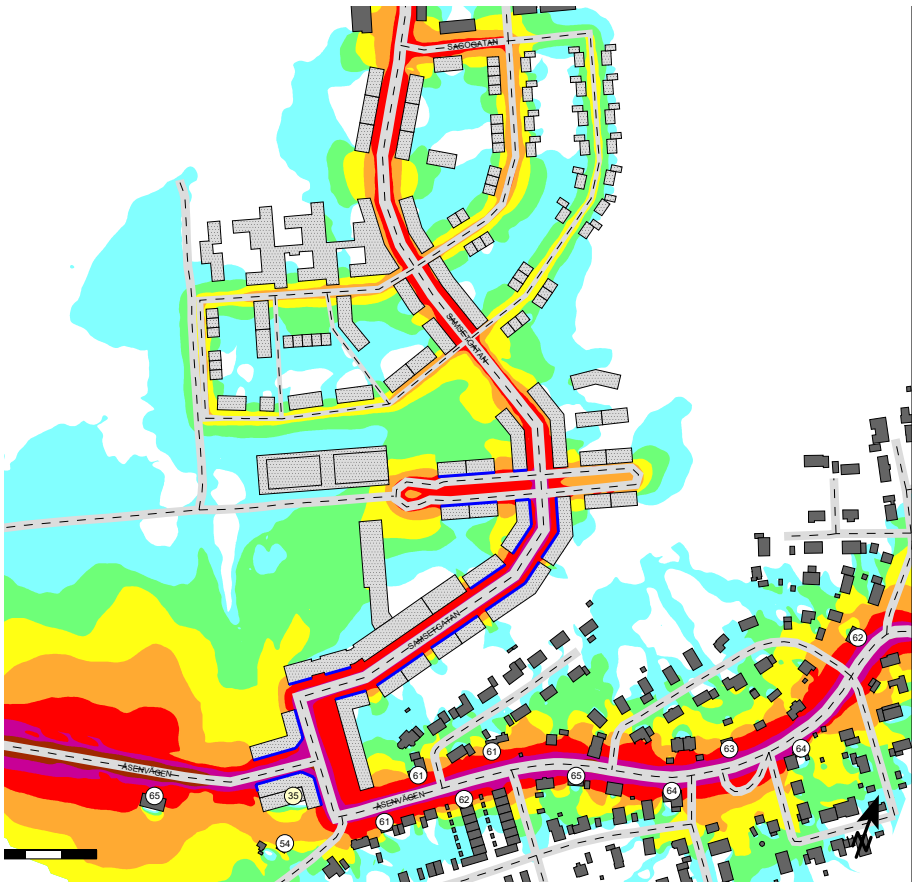
Skulle en väsentlig ombyggnad av trafikinfrastrukturen ske finns också riktvärden i infrastrukturpropositionen 1996/97:53. De riktvärden som anges i infrastrukturpropositionen och/eller i Naturvårdsverkets vägledning gäller oberoende av detaljplanens genomförande och är avseeda att tillämpas vid tillsynsärenden utifrån miljöbalken och/eller vid väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

Utdrag ur trafikbuller-utredning, prognos ekvivalent ljudnivå 2030

Teckenförklaring

<= 40
40 - 45
45 - 50
50 - 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
> 70

Planerad exploatering
Befintliga byggnader
Väg
Ljudnivå vid fasad > 60 dBA
Ljudnivå på byggnadens tak
Ljudnivå vid befintliga bostäder



Utdrag ur trafikbuller-utredning, högsta dygns ekvivalenta ljudnivå vid fasad

Teckenförklaring

<= 50
50 - 55
55 - 60
> 60

Planerad exploatering
Befintliga byggnader
Väg

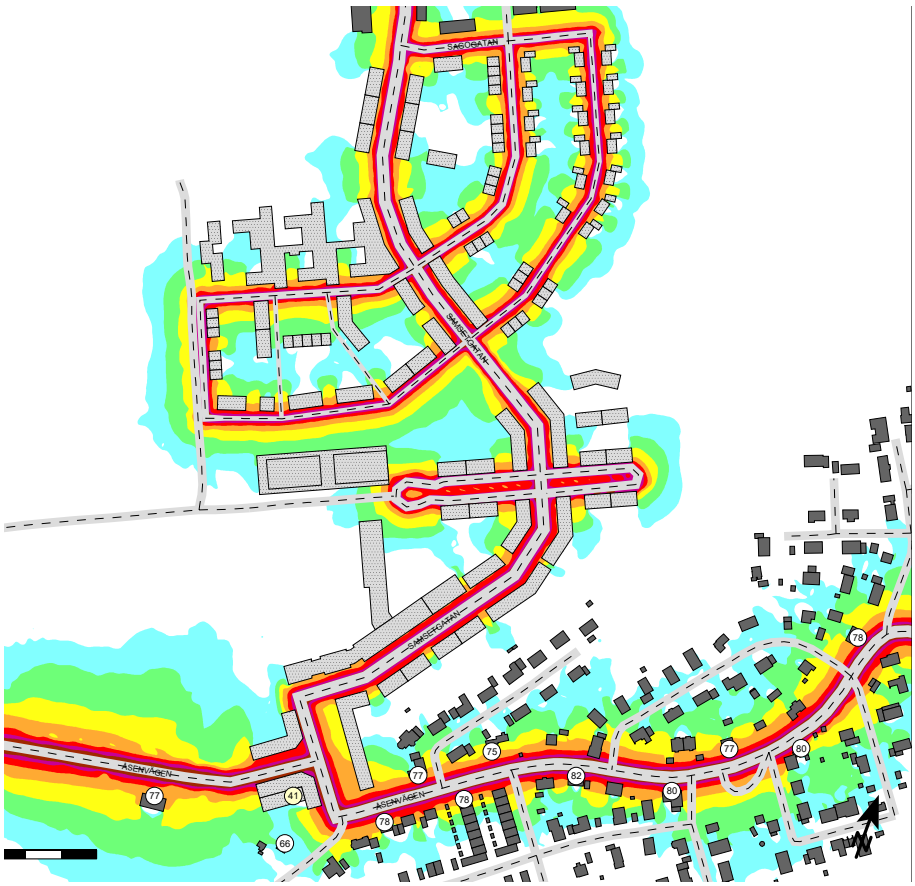


Utdrag ur trafikbuller-utredning, prognos maximal ljudnivå 2030

Teckenförklaring

<= 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
75 - 80
80 - 85
85 - 90
> 90

Planerad exploatering
Befintliga byggnader
Väg
Ljudnivå på byggnadens tak
Ljudnivå vid befintliga bostäder



Utdrag ur trafikbuller-utredning, högsta maximala ljudnivå vid fasad (nattetid)

Teckenförklaring

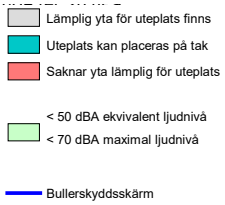
<= 70
> 70

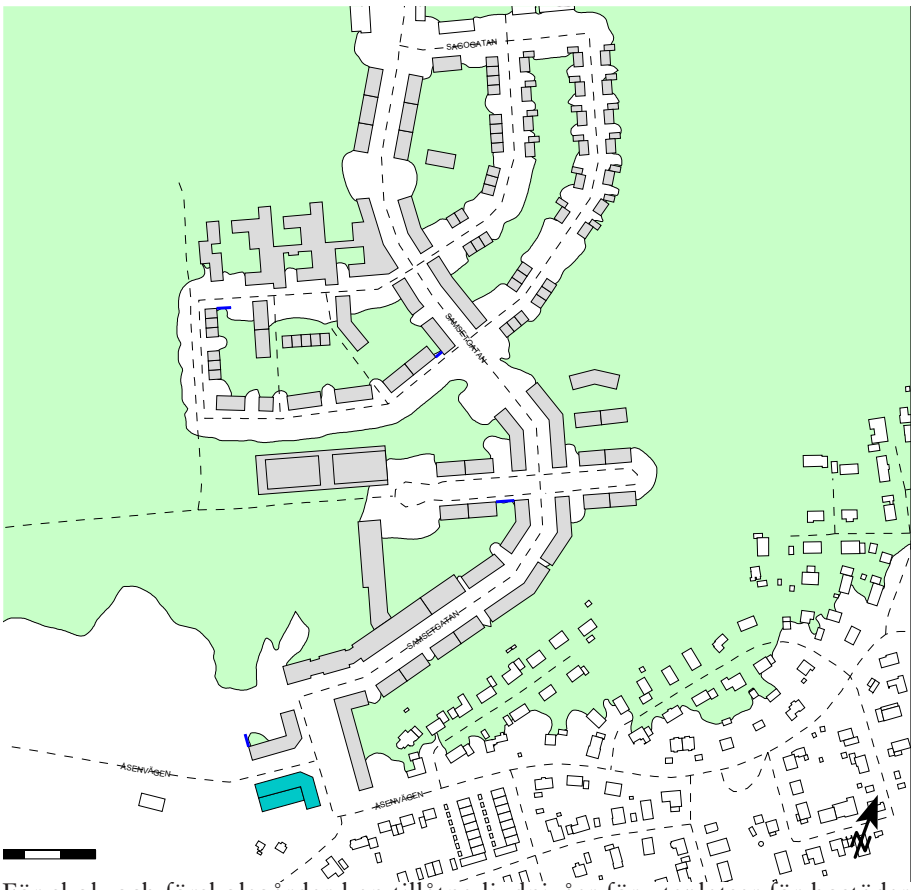
Planerad exploatering
Befintliga byggnader
Väg



Utdrag ur trafikbuller-utredning, möjlig placering av uteplats, inkl. skärmande åtgärder

Teckenförklaring





För skol- och förskolegårdar kan tillåtna ljudnivåer för uteplatser för bostäder vara vägledande enligt Boverket. De föreskrivna bullernivåerna vid uteplats bör inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

En trafikbullerutredning för området har genomförts under våren 2020 för att ta del av den i sin helhet, se bilaga Trafikbullerutredning daterad 2020-04-02.

Planerade bostadsbebyggelse

Enligt trafikbullerutredningen överskrids riktvärdena för ekvivalent ljudnivå i fasad för vissa planerade bostäder utmed södra delen av Samsetgatan, esplanaden och vid korsningen Samsetgatan-Åsenvägen i söder. För dessa bostäder ställer detaljplanen krav på att lägenheterna ska vara genomgående eller högst 35 m². Det är möjligt att anordna gemensamma uteplatser för samtliga bostäder som uppfyller förordningens krav på innergården eller den del av kvartert som inte vänder sig mot gatan. I vissa lägen förutsätter det dock att bullerskärmande åtgärder vidtas, vilket kommer bli aktuellt att reglera i kommande etapper.

Planerad skolverksamhet

Trafikbullerutredningen visar att större delen av den tänkta skol- och förskolegården ligger inom riktvärdena. För vissa delar av gården beräknas de ekvivalenta ljudnivåerna uppgå till 50-55 dBA. Eftersom det enbart är en mindre och begränsad del av den planerade skolgården som överskrider riktvärdet om 50 dBA men inte överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå bedöms förutsättningarna för att skapa en bra ljudmiljö på skol- och förskolegården finnas. De ytor som överstiger 50 dBA bör vara övriga vistelseytor och inom dessa bör inte lek, vila och pedagogisk verksamhet förläggas enligt Naturvårdsverkets vägledning.

En bra ljudmiljö på skol- och förskolegården förutsätter att sammanhängande

byggnad alternativt bullerskärm uppförs mot Samsetgatan för att avskärma gården mot trafikbuller.

Översvämningsrisk nedströms

Utifrån planerad hantering av de ökade dagvattenflödena inom området och de fördröjningsmöjligheter som finns inom området bedöms exploateringen inom området inte innebära någon negativ påverkan på befintlig bebyggelse nedströms. Enligt genomförd dagvattenutredning finns tillräckliga ytor för att fördröja ett 100årsregn inom området. Utifrån de förutsättningarna bedöms inte exploatering inom området medföra någon ökad översvämningsrisk nedströms planområdet i Junebäcken.

Omgivningspåverkan

Planförslaget innebär att åkermark och natur tas i anspråk för bebyggelse. Det får konsekvenser för dom som brukar åkermarken samt för dom som nyttjar naturmarken för rekreation.

Stads- och landskapsbild

Exploatering enligt planförslaget kommer att förändra landskapsbilden då gränsen för tätort flyttas västerut. Bedömningen är att Junebäcken med fördel kan vara gränsen mellan landsbygd och stad och att avståndet till kulturmiljön vid Åsens gård är tillräckligt för att inte påverka de kulturhistoriska värdena negativt.

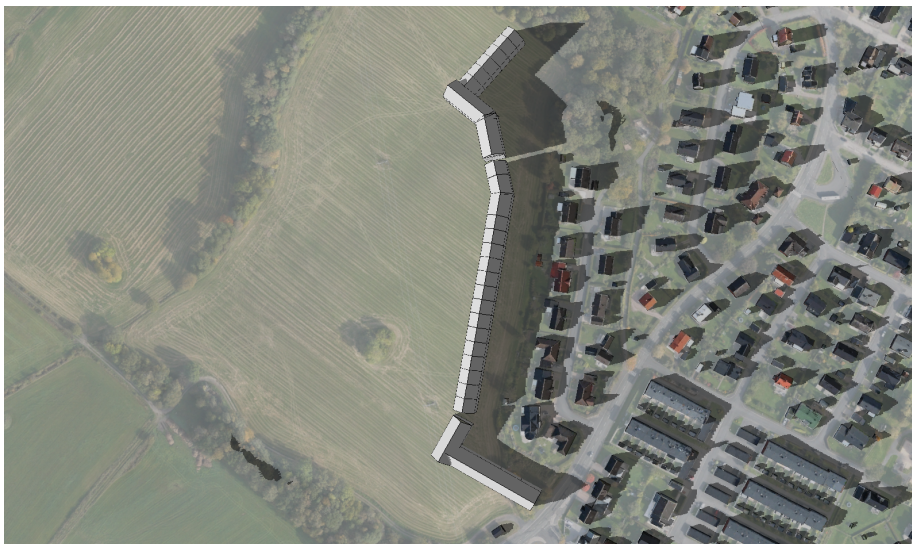
Sol- och skuggstudie

En övergripande sol- och skuggstudie har utförts som visar hur tänkt exploatering kan påverkar närliggande bebyggelse i Mariebo. Sol- och skuggstudien visar maximalt utnyttjas byggrätt närmast bostäderna på Nylundsgatan och inkluderar inte bebyggelse väster om korsningen Åsenvägen-Samsetgatan. Se bilaga Översiktlig solstudie daterad 2020-04-16. Som underlag har maximal byggrätt och befintliga markförhållanden används med viss anpassning utifrån förprojekterade gatuhöjder.



Utdrag ur solstudie.
20 mars 15:00

Utdrag ur solstudie.
20 juni 18:00



Utdrag ur solstudie.
22 september 15:00



Sol- och skuggstudien visar att ökad skuggpåverkan kommer ske vid byggnation enligt planförslaget. Tillkommande bebyggelse kommer vid vissa tidpunkter att skugga befintliga byggnader och tomter men angränsande bostäder kommer fortsättningsvis ha tillgång till direkt solljus i den omfattning som Boverkets byggregler kräver. Skuggningseffekterna är som störst under eftermiddag/kväll då tillkommande bebyggelse skulle skugga befintliga bostäders baksida och även i viss utsträckning fasad. Den ökade skuggpåverkan som planförslaget medger bedöms inte innebära en betydande olägenhet för närboende.

Trafikökning Åsenvägen

De befintliga bostadsområdena söder och norr om planområdet kommer att påverkas av ökad trafik. En trafikmätning på Åsenvägen genom Mariebo, utförd 2018-04-10 till 2018-04-12, visar cirka 2500 fordon/dygn med 10 % tung trafik. Trafikanalysen, daterad 2018-08-09, prognostiserar ca 5700 fordonsrörelser/dygn år 2030 på samma sträcka. I analysen ingår trafiken som planområdet samt övrig trafik som tillexempel utbyggnaden av Hedenstorps industriområde förväntas alstra. Åtgärder för att begränsa ökningen av trafiken genom Mariebo, såsom skyltning, fysisk utformning av gator, utformning av torget är inte inkluderade i analysen och regleras inte i detaljplanen.

Att bygga ut området bedöms vara motiverat trots de konsekvenser som trafikökning medför. En byggnation på Åsen bidrar med nya bostäder och lokaler för kommunala verksamheter inom vård- och omsorg och skola. Behovet av att tillskapa nya lokaler är angeläget och för barnomsorgen är lokaliseringen ett bra läge som möjlig omfördelningar inom barnomsorgen. Vidare innebär också utbyggnaden att Samset och Mariebo binds samman och att förutsättningarna och underlaget för kollektivtrafiken förbättras.

Kommunen kommer också verka för att väg 195 och trafikplatsen vid Klockarpsvägen ska byggas om. Genom det är kommunens ambition styra trafiken till andra och mer lämpade vägar så som Klockarpsvägen och riksväg 40. Dessa frågor kommer att hanteras utanför detaljplanen i samråd med bland annat Trafikverket som är väghållare för väg 195.

Bullersituation för befintlig bostäder

Bullersituationen för befintliga bostäder utanför planområdet utmed Åsenvägen påverkas negativt av planförslaget då det innebär en ökad trafik på Åsenvägen. Enligt trafikbullerutredningens beräknade nollalternativ kommer ljudnivåerna för fastigheterna utmed Åsenvägen uppgå till cirka 57-61 dBA ekvivalent ljudnivå och 72-79 dBA maximal ljudnivå vid fasad år 2030. Enligt genomförda beräkningar kommer trafikflödena fördubblas vid utbyggnad av området på Åsen samt övriga utbyggnadsområden. Denna ökning av trafikmängd innebär en negativ konsekvens för befintliga bostäder utmed Åsenvägen som generellt kommer att få en ökning med ca 3-4 dBA vid fasad.

Naturvärden

Illustration naturvärden

- Plangräns samråd
- Plangräns etapp 1
- Inventeringsområde
- Dike
- Naturvärdesobjekt klass 2
- Naturvärdesobjekt klass 3
- Naturvärdesobjekt klass 4
- Åkerholme
- Odlingsröse
- Skyddsvärt träd *(NVI)*
- Skyddsvärt träd *(övrigt)*
- Skyddsvärt träd som föreslås tas ned



Biotopskydd

Inom området finns två åkerholmar, ett odlingsröse samt ett flertal diken som ingår i det generella biotopskyddet. Odlingsröset och majoriteten av dikena kommer att bevaras och ytorna planläggs för naturmark. Åkerholmarna samt delar av dikena kommer i konflikt med tänkt planläggning och en ansökan om upphävande av biotopskyddet har beviljats av Länsstyrelsen för förändringar av diken samt för borttagande av åkerholmen närmast det planerade vård- och omsorgsboendet. Dispens har inte beviljats för åkerholmen på planerad skolfastighet då Länsstyrelsen inte anser att det är klarlagt att åkerholmen kommer att skadas eller tas bort inom området vid byggnation av skolan. Om åkerholmen bevaras som en del av utemiljön behöver ingen dispens sökas enligt Länstyrelsen.

Skyddsvärda träd

Utförd naturvärdesinventeringen visade fem skyddsvärda träd inom inventeringsområdet. Fyra av dessa ligger utanför området och vid den femte planläggs marken för natur.

En kompletterande inmätning av lövträd med en grövre stamdiameter än 70 cm har utförts i skogsområdena i den norra delen av området (där frilliggande villor föreslås i samrådshandlingen). Fyra av träden (två ekar och två askar) kommer i konflikt med tänkt planläggning och behöver fällas. Övriga skyddsvärda träd är placerade inom områden som planläggs för natur med utökad marklovplikt för fällning.

Naturvårdsarter

Tolv stycken naturvårdsarter påträffades inom området. Majoriteten av naturvårdsarten har påträffats på mark som planläggs för natur och som kommer ha samma förutsättningar efter planläggning. Fyra arter finns inom den nordöstra delen av området, inom det som naturvårdsinventeringen benämner som naturvårdsobjekt 7. Det området planeras få ändrad användning till kvartersmark. Arterna är typiska för typen av ek-hasselskog som finns i det aktuella området. Arterna förekommer också i närligande ek-hasselskogar inom området och direkt öster om området, i och med att dessa bevaras bedöms det fortsatt finnas förutsättningar för arterna i närområdet.

Delar av det som i naturvårdsinventeringen benäms som naturvårdsobjsekt 1 planläggs som parkmark. Inom det området återfanns en naturvårdsart. Förutsättningarna för de befintliga arterna inom området kommer förändras när marken ändrar karaktär och deras livsmiljö därigenom förändras. Delar av naturvärdeobjekt 1 planläggs dock som natur. Där kommer skötseln inte vara lika intensiv och den fuktiga miljön bedöms bestå eftersom ett bäckdraget kommer att ha en funktion för att hantera dagvattnet inom området (gäller både park- och naturmark). Inom vissa delar kan dock bäckdragets sträckning förändras.

Fridlysta arter

I naturvärdesinventeringen som genomförts noterades att arterna nattviol med tre förekomster samt åkergroda med en förekomst i området. Dessa arter är fridlysta och upptagna i artskyddsförordningen.

I och med föreslagen exploatering kommer troligen två av förekomsterna av nattviol att försvinna då de förekommer på mark som planläggs för bostadsändamål. Den tredje förekomste finns inom ett naturområde och kommer inte påverkas. Åkergrodans förekomstplats eller närliggande livsmiljöer kommer ej att tas bort eller påverkas negativt då marken planläggs som natur. Möjligen påverkas förflyttelsestråk mot öster av föreslagen bebyggelse.

En analys av förekomst av nattviol med hjälp av Artportalen, Jönköpings kommuns Naturvårdsprogram 2019 samt naturvärdesinventeringen av området visar att nattviol är en tämligen spridd art i närområdet (inom 3 km:s radie från planområdet), se kartbild nedan. Nattviol kan därigenom bägge dessa uppskattas ha en god status i kommundelen.

Kartbild förekomst av nattviol i närområdet.

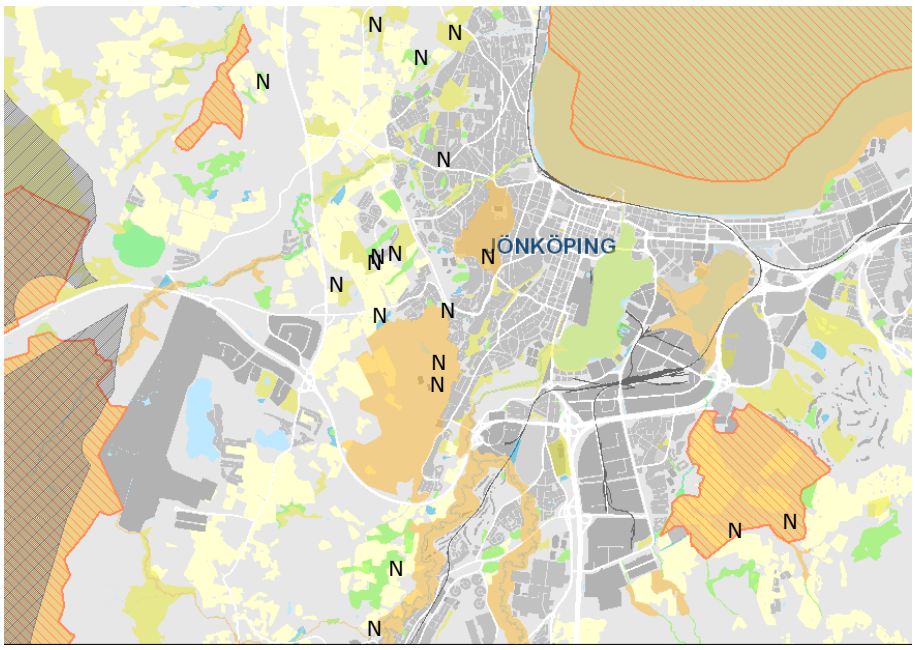
N Förekomst av nattviol

Naturvårdsobjekt klass 1 (högsta naturvärde)

Naturvårdsobjekt klass 2 (mycket högt naturvärde

Naturvårdsobjekt klass 3 (högt naturvärde)

Naturvårdsobjekt klass 4 (visst naturvärde)



Slutsatsen är att åkergroda eller nattviol/grönvit nattviol inte kan anses hotade genom upprättande och fastställande av detaljplan för Åsen 1:2 m fl.

Barnkonvention

Planens genomförande bedöms beröra barn då barn kan både bo, vistas och röra sig i och genom planområdet. Detaljplanen bidrar till att barnkonventionen följs genom att utformas efter konventionens huvudprinciper och artiklar. De artiklar som berörs speciellt är nr 3, 6, 28, 29 och 31. Dessa berör bland annat barns rätt till utbildning, lek och vila och att barnets bästa ska komma i främsta rummet vid beslut som rör barn.

Barn som kan komma att bo i planområdet kommer ha god tillgång till grönområden i närheten som kan nyttjas för lek och rekreation. Barn som kommer att gå i förskola, skola samt delta i fritidsverksamheter i sporthallarna kommer berörs också av förslaget. Det kollektivtrafikstråk som är tänkt inom planområdet är positivt för barns rörelsefrihet och möjliggör för att barn och unga ska kunna ta sig fram på egen hand och samtidigt utforska sin närmiljö. Säkra passager kommer dock att behöva skapas för att trafiken på Åsenvägen och Samsetgatan inte ska begränsa barns rörlighet.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster.

Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan

kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande. Recipient för planområdet är Vättern samt Tabergsån. Vättern-Storvättern (SE646703-142522) klassas i VISS ha god ekologisk status men uppnår inte god kemisk ytvattenstatus med avseende på halterna av tributyltenn, PFOS, dioxiner, dioxinlika PCB, bromerade difenyletrar och kvicksilver. Tabergsån (SE640545-140099) klassas i VISS ha måttlig ekologisk status beroende på fysiska vandringshinder. Vattenförekomsten uppnår inte god kemisk ytvattenstatus med avseende på bromerade difenyletrar samt kvicksilver och kvicksilverföroreningar. Dessutom finns mätdata för recipienten som visar att PFOS överskrider gränsvärdet.

Dagvatten från planområdet som inte infiltreras till grundvattnet transporteras genom diken och rör till Junebäcken i vilken delar av vattnet går till vattenförekomsten Vättern-Storvättern men största delen av vattnet transporteras till recipienten Tabergsån: Munksjön - Lillån vid Råslätt.

Vättern-Storvättern (SE646703-142522) och Tabergsån: Lillån vid Råslätt (SE640545-140099), klassas båda i VISS ha en god ekologisk status. Ingen av vattenförekomsterna uppnår ej god kemisk ytvattenstatus med avseende på specifikt angivna ämnen listade i VISS.

Enligt Jönköpings kommuns plan för dagvattenhantering ska dagvattnets roll som bärare av miljöstörande ämnen begränsas. Vattendirektivet säger att ”inga vatten får försämras”, vilket i vägledande domslut har tolkats som att inga förändringar får göras som orsakar att en kvalitetsfaktor för en vattenförekomst försämras eller äventyrar att miljökvalitetsnormerna uppnås.

Med de åtgärder som presenteras i dagvattenutredningen i form av trädgropar samt diken m.m. renas dagvattnet från planområdet med avseende på metaller och organiska ämnen. Dagvattnet från planområdet anses därför inte påverka recipienten negativt.

Luft

Området ligger inte i anslutning till någon av de gator i Jönköpings kommun som ligger nära gränserna för luftkvalitet. Trafikökningen i och omkring området bedöms inte vara av sådan karaktär att luftkvalitén påverkas så att riktvärden överskrids.

Mål för hållbar utveckling

Nedan redovisas hur planförslaget tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen och i kommunens lokala Agenda 21-dokument. Målen finns att läsa i sin helhet via Naturvårdsverkets hemsida.

Begränsad klimatpåverkan

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 området

med kollektivtrafik bedöms som goda eftersom ett kollektivtrafikstråk ska gå genom området, vilket minskar behovet att använda bil.

Ingen övergödning

Dagvatten renas och tas om hand inom planområdet innan det når ut till recipienten. Övergödning ska således motverkas.

Levande sjöar och vattendrag

Planförslaget har utformats med hänsyn till Junebäcken som ska bevaras öppen inom ett naturstråk. De bäckar/raviner/diken som finns inom området bevaras i stor utsträckning och kommer även efter exploatering att användas för vattenavledning.

Levande skogar

Planen medför att vissa delar av den rekreationsskog som finns i området exploateras och därmed inte kan användas efter exploatering. Kvarstående och angränsande grönområden bedömds dock vara tillräckliga för att fylla den rekreativa funktionen. Flera grönområden med höga naturvärden sparas som naturmark i planförslaget. För boende i området kommer det finnas god tillgång till angränsande rekreationsområden.

Rikt odlingslandskap

Planen medför att jordbruksmark exploateras och därmed inte kan brukas i framtiden samt att det öppna landskap som jordbruksmarken representerar bebyggs. I detta fall har behovet av bostäder och annan kommunal service ansetts väga tyngre än bevarandet.

God bebyggd miljö

Planförslaget föreslår en exploatering som innebär ett tillägg till nuvarande bebyggelsestruktur på Samset-Åsen och Mariebo. Det skapas en naturlig koppling och möjlighet för ett kollektivtrafikstråk och goda möjligheter till kollektivt resande. Planförslaget föreslår en blandad bebyggelse, vilken bland annat består av flerbostadshus. På så vis skapas en bättre hushållning med markresurserna genom en högre bebyggelsetäthet. Gatornas läge har anpassats för att där det är möjligt följa de naturliga höjdskillnaderna och skapa siktlinjer mot den kulturhistoriskt värdefulla Åsens gård. För stor del av dagvattenhanteringen inom området nyttjas befintliga vattenstråk som synliggör de naturliga processerna i området och blir en kvalitet tillsammans med de grönstråk och grönområden som bevaras.

Ett rikt växt- och djurliv

Genom planförslaget tillåts exploatering av åkermark. Åkermarken och det relativt ensidiga odlingslandskapet ersätts med bebyggelse, där gårdar och tomter kan bli ett mer mångsidigt landskap även om det också innebär barriärer genom bebyggelsen. Genom exploatering av skogsområden minskar vissa arters livsmiljöer och människornas rekreativa ytor inom området. Spridningsvägar bevaras genom grönstråk och grönområden genom området. Flera grönområden med höga naturvärden har bevarats som natur- eller parkmark. Det finns trots exploatering god tillgång till natur- och kulturmiljöer både i området och i närheten av området.

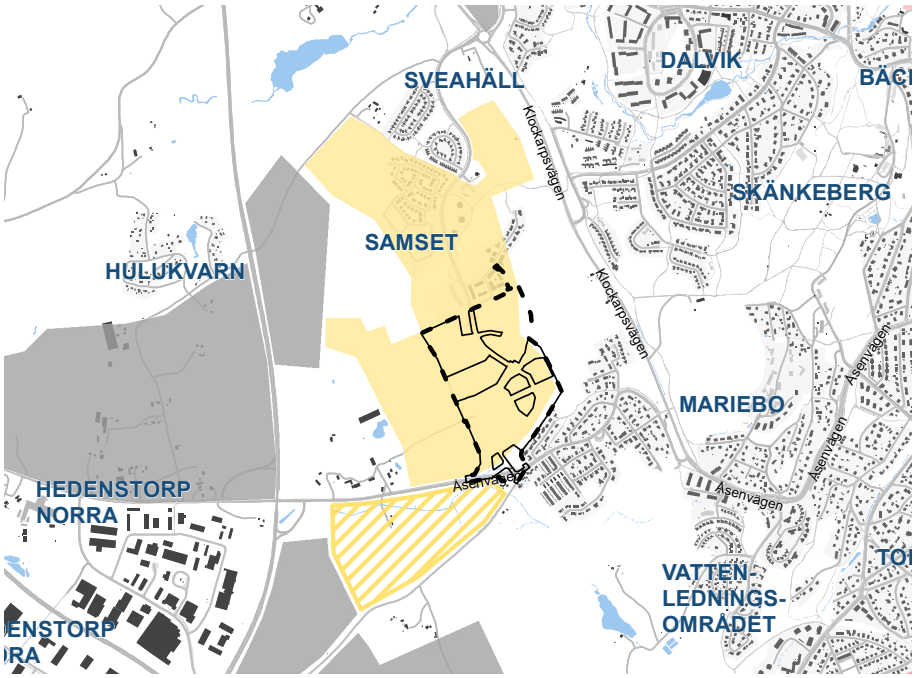
Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Illustration bebyggelseutveckling översiktsplan

- Plangräns samråd
- Plangräns etapp 1
- Nyexploaterings-område för bostäder
- Strategiskt område för bostäder
- Nyexploaterings-område för verksamheter



Området är enligt översiktsplanen utpekat som nyexploateringsområde för bostäder (B:203 B) och ligger inom kommunens bebyggelsezon för tätort. Det är en utbyggnadsetapp av det större nyexploateringsområdet Samset-Åsen. I området föreslås en blandad bebyggelse med stadskaraktär. Bebyggelsen ska organiseras kring ett centralt kollektivtrafikstråk. Alla tillkommande bostäder kommer att ligga inom 400 meter från ett möjligt kollektivtrafikstråk. Inom närliggande befintliga stadsdelar finns en stor andel äganderätter. Ny bebyggelse bör därför planeras för andra ägandeformer. Klockarpsleden upplevs som en barriär, vilket måste beaktas vid planläggning.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen då en blandad bebyggelse föreslås med en högre exploateringsgrad utmed Samsetgatan, som kan få funktionen som ett centralt kollektivtrafikstråk. Området har utökats något österut jämfört med hur det illustreras i översiktsplanen. Justeringarna har gjorts för att få till en bra fortsättning av bebyggelsen norr om planområdet samt söderut eftersom Åsenvägslänken utretts och bedömts vara inaktuell.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för framtida järnvägsutbyggnad för Götalandsbanan, en höghastighetsjärnväg mellan Stockholm-Göteborg. Att förlägga järnvägen det aktuella området är inte längre aktuellt. Vidare är närområdet redan är bebyggt och föreslagen exploatering ligger mellan två befintliga bostadsområden. Ingen konflikt mellan föreslagen exploatering och riksintresset bedöms finnas.

Grönstrukturplan

De grönområden som finns inom området består främst av blandlövskogar, bryn och bäcksänkor. Skogen i den nordöstra delen av området är en ohävdad och igenväxande betesmark som fortfarande har höga naturvärden. Grönområdet och blandskogen Klockarpsskogen i öster har särskilda rekreationsvärden och ingår till viss del i området.

Målsättningen för grönområdena enligt grönstrukturplanen enligt är bland annat att områdena i fortsättningen ska kunna användas för rekreation. I grönområdena och i anslutning till brynen finns flera upptrampade stigar som visar på att områdena används i rekreationssyfte. I närområdet finns också flera andra områden som kan nyttjas för rekreation däribland Vattenledningsparken, Stadsparken, Hallby och Axamo.

Skogen i den nordvästra delen bevaras som ett naturområde enligt förslaget men delar av Klockarpsskogen föreslås bebyggas enligt samrådsförslaget.

Grönstrukturplanen poängterar att det vid planering av nya områden är det viktigt att säkerställa tillräcklig och kvalitativ grönska både på kvartersmark och allmänplats. Följande nivåer är vägledande vid planering av större nybyggnadsområden:

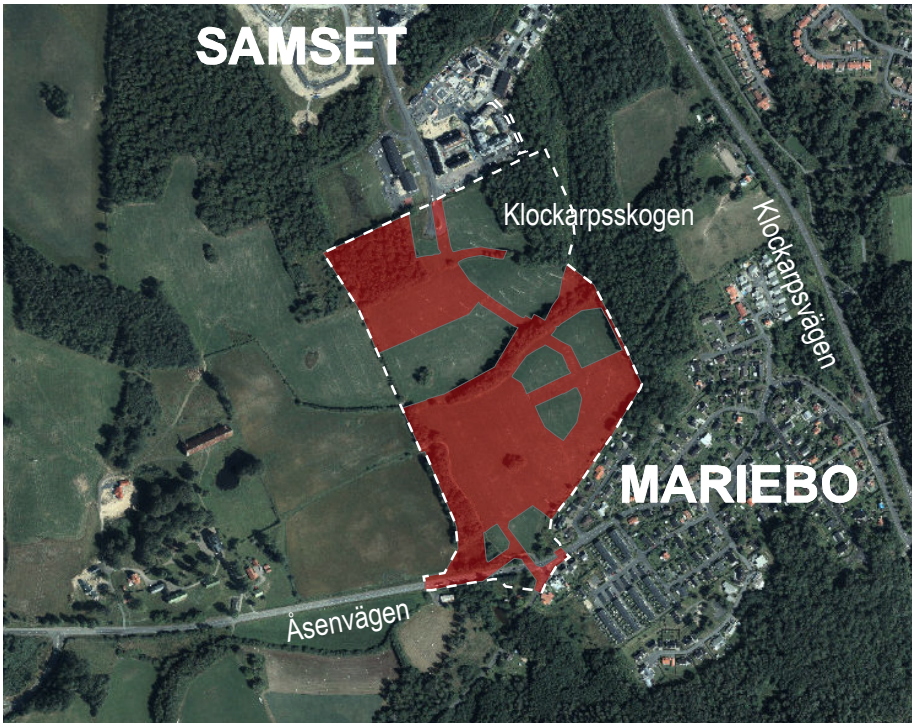
- Minst 10 % offentliga grönområden

- Minst 40 % utemiljöer på kvartersmark med tillräcklig solinstrålning. Bostadsgårdar bör fungera för småbarnslek och samvaro och ha bra lokalklimat och ljudmiljö. Rekommenderad storlek för att bli en bra bostadsgård för flerbostadshus är minst 1500 m2 sammanhållen gård.

Ortofoto

Planområdesgräns samråd

Planområde etapp 1

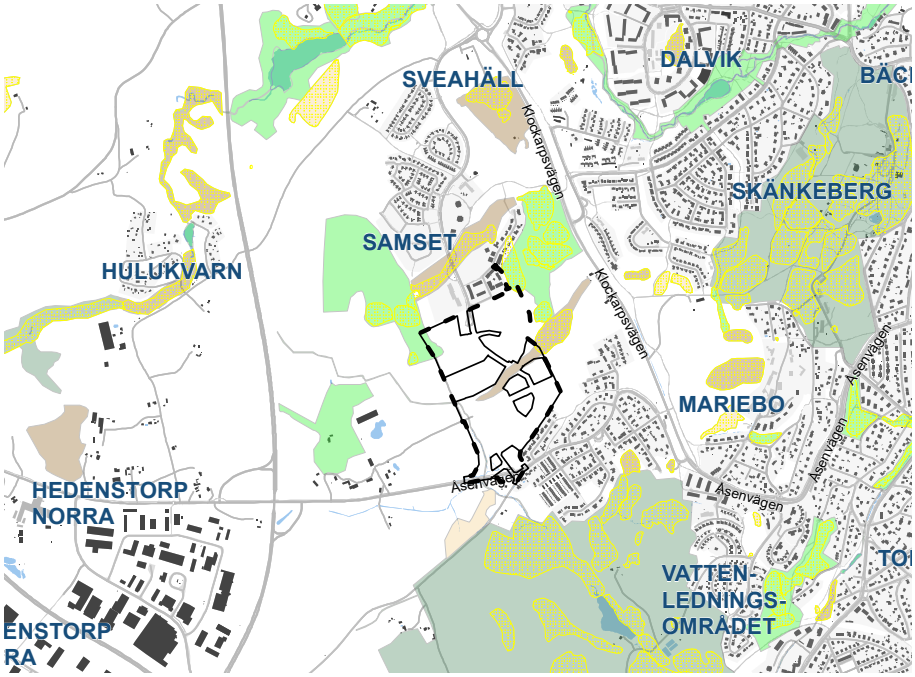


Naturvårdsprogrammet

En lövklädd bäcksänka med naturvärde klass 3 löper genom området i väst-östlig riktning. Ingrepp i denna bör undvikas för att naturvärdena ska bestå. Enligt planförslaget bevaras bäcksänkan som park och natur men korsas av gator och gångvägar. Junebäcken med naturvärde klass 2 löper också genom området och bevaras som naturmark.

Illustration naturvårdprogram

- Plangräns samråd
- Plangräns etapp 1
- Naturvärden klass 1
- Naturvärden klass 2
- Naturvärden klass 3
- Naturvärden klass 4
- Nyckelbiotoper



En fördjupad inventering av naturvärdena har utförts i samband med planarbetet och finns som bilaga till planhandlingarna. För mer information läs även i planbeskrivningen i delen Planens konsekvenser.

Arkeologi

Med anledning av de många kända fornlämningarna i närområdet utfördes en arkeologisk utredning oktober 2018. Botten av vad som tolkas vara en trolig härd, framkom i utredningsområdets sydöstra del. Anläggningen är nu undersökt och borttagen. I övrigt påträffades inga fornlämningar.

Kulturhistoria

Väster om planområdet ligger Åsens gård vars ägor nu delvis föreslås för exploatering. Gården ligger på en höjd invid den gamla västra infarten till Jönköping. Åsens gård omnämndes så tidigt som 1593 (1498 i ortnamnsarkivet i Uppsala) men huvudbyggnaden är uppförd 1784. Kring gården finns flera bruksbyggnader.

Söder om Åsenvägen ligger Åsendammen i Vattenledningsparken, Jönköpings första vattenverk som invigdes 1864.

Karta från laga skifte 1913

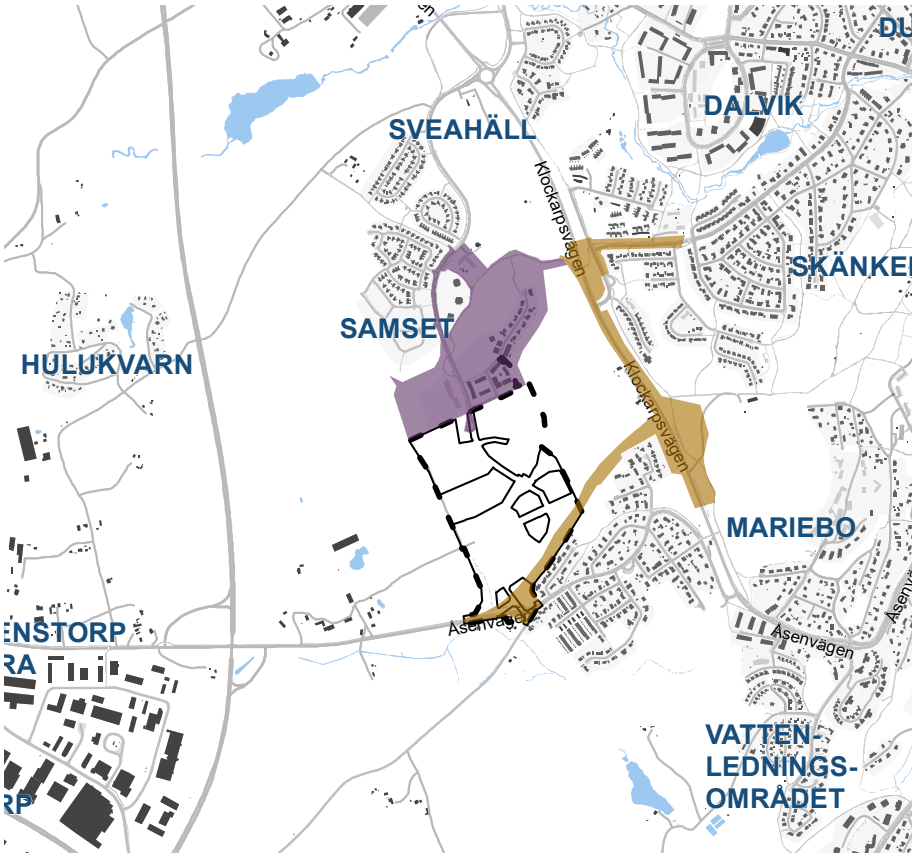


Detaljplaner

Området omfattas av två befintliga planer, detaljplan DP130523/A för del av Samset 1:1 m.fl., Samset etapp 2 (södra delen) och stadsplan S790730/B för Åsenvägslänken (delen Prostkvarnsgatan - kv. Oxberget) samt anslutningar till Göteborgsvägen och Prostkvarnsgatan m.m.

Kartbild gällande detaljplaner

- Plangräns samråd
- Plangräns etapp 1
- DP130523/A
- S790730/B



S790730/B

Inom berört område möjliggör detaljplanen allmän plats, gata och gatuplantering samt högspänningsledning. Åsenvägslänken har utrett och bedömts vara inaktuell. Området närmast befintligt bostadsområde kommer istället planläggas för bostadsändamål.

DP130523/A

Berörda delar är planlagda för allmän plats med användning lokalgata. Eftersom Samsetgatan kommer att förlängas finns inget behov av vändplats. Området kommer istället planläggas för gata och bostadsändamål. Lokalgatan i den sydöstra delen kommer att ändra användning till kvartersmark för bostadsändamål samt allmän plats för ändamålet gång- och cykelväg.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Planområdet (A51 Åsen etapp 2) är utpekat i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet, antaget av kommunfullmäktige i september 2019, och förväntas innebära 100 bostäder med byggstart 2020. Sammanlagt bedöms cirka 950 bostäder kunna byggas inom området.

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. Vid beställning av geoteknisk utredning och dagvattenutredning har förväntade klimatförändringar beaktats.

Bebyggelse

Inom planområdet

Planområdet är obebyggt med undantag av en tryckstegringsstation.

Utanför planområdet

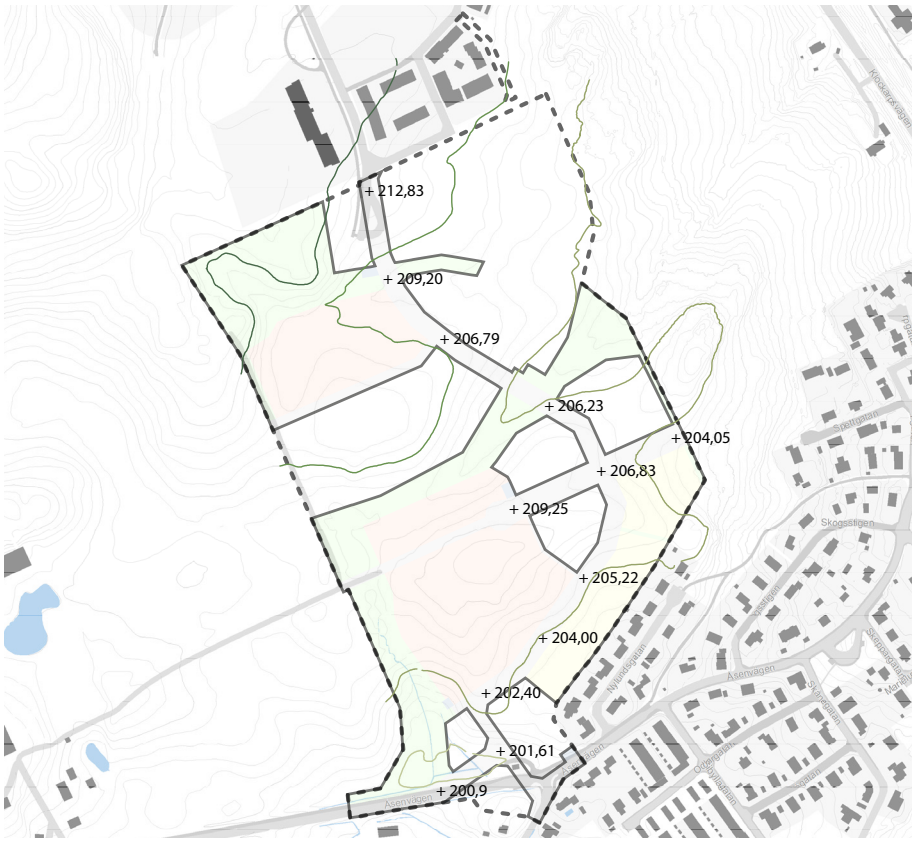
Söder om planområdet ligger Mariebo, ett område med övervägande del enbostadshus. I norr gränsar planområdet till ett område blandat med flerbostadshus och enbostadshus samt en skola. Väster om ligger Åsens gård.

Mark och vegetation

Topografi

Marken inom planområdet är kuperad och ligger på ett höjdläge mellan +200 meter över havet och +217 meter över havet.

Illustration topograf



Plangräns samråd

Plangräns etapp 1

215 m.ö.h

210 m.ö.h

205 m.ö.h

200 m.ö.h

\+ Förprojekterad gatuhöj.

Geotekniska förhållanden

Sigma Civil AB har på uppdrag av Jönköpings kommun utfört en översiktlig geoteknisk undersökning.

Den generella jordlagerprofilen inom området utgörs av 0.5 meter mulljord ovan ett lager av sand och silt på berg. Sand- och siltlagrets mäktighet är mellan 1 och 8 meter och uppvisar både lerig, siltig och grusig karaktär. I två undersökningspunkter har ett 0.8 meter mäktigt lager torrskorpelera påträffats.

Jordarterna bedöms tillhöra tjälfarlighetsklass 2 och 4 samt materialtyp 3B och 5A och den naturliga vattenkvoten varierar mellan 13% och 24 %.

För byggnader om maximalt 5 våningar i byggnadshöjd föreslås grundläggning utföras med platta på mark alternativt med plintar vid större laster.

Ledningar rekommenderas att grundläggas på frostfritt djup, alternativt frostskyddsisoleras, eftersom området innehåller tjälfarliga jordar.

Vid grundläggning av gator ska all organisk jord bortschaktas och dimensionering ske utifrån aktuella materialtyper och tjälfarlighetsklasser. En kompletterande undersökning angående jordbeskaffenhet rekommenderas. Bergschakt kan bli

aktuellt, då berg återfinns relativt ytligt på vissa ställen.

Eftersom befintliga jordlager innehåller silt ställs särskilda krav vid schaktning. Silt är flytbenäget i vattenmättat tillstånd och även känsligt för vibrationer, samt erosion.

Stabiliteten mot ravinen har undersökts och bedömts som godkänd.

Två grundvattenrör har installerats (2018-07-02) och avlästs (2018-07-04). Eftersom grundvattennivån bedömts stå mycket lågt vid undersökningstillfället rekommenderas att kompletterande undersökning utförs för att få en bättre bild över grundvattennivåernas variationer över året.

Markföroreningar

Det finns ingen kännedom om potentiellt förorenande verksamheter inom området och därmed har ingen miljöteknisk markundersökning krävts.

Radon

Enligt SGU:s strålningskarta utgörs området av normalriskmark avseende markradon. Inga platsspecifika mätningar har utförts.

Trafik

Gång och cykel

Planområdet ligger 3 km från Jönköpings station vilket är inom cykelavstånd, men höjdskillnader på 120 meter innebär en begränsning.

Det går ett huvudcykelstråk mellan Jönköpings centrum och Dalvik, längs med östra sidan av Klockarpsvägen. Klockarpsvägen är en barriär och det finns två broar med cirka 1 km avstånd för överfart västerut mot Samset och planområdet.

Längs med Åsenvägen finns en cykelväg mot Axamosjön samt mot Hedenstorp industriområde och längs med västra sidan av Samsetgatan finns en gång- och cykelväg som leder vidare mot Hisingsängen och Dalvik.

Kollektivtrafik

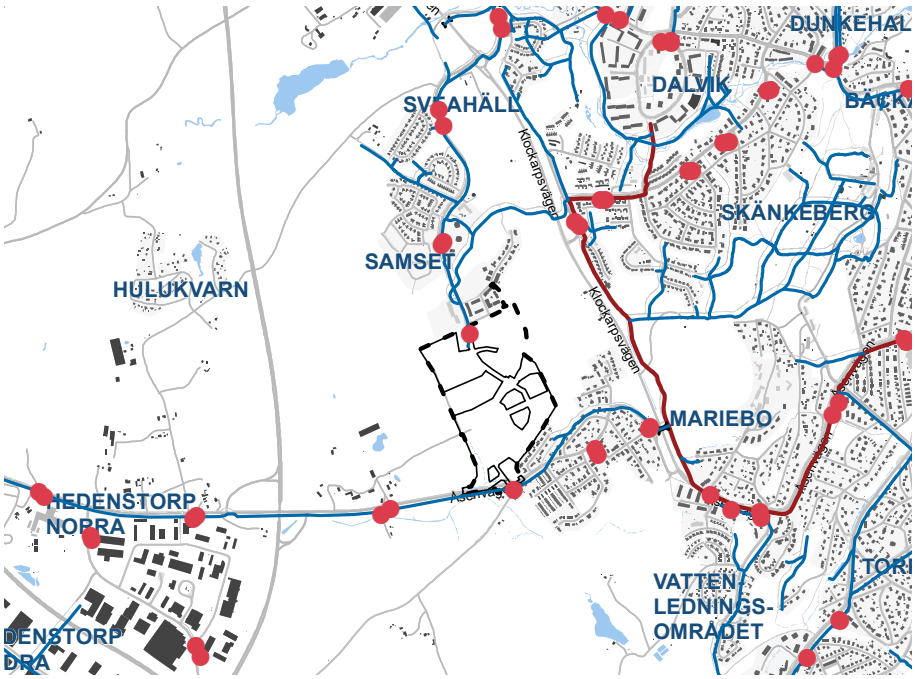
Stadsbuss 11 stannar idag vid en vändhållplats i slutet av Samsetgatan. Stadsbuss 27 har med tät turtrafik ändhållplats i Mariebo. Vissa avgångar går vidare mot Axamo flygplats och då finns ett hållplatsläge längs med Åsenvägen, i södra delen av planområdet. Där stannar även regionbuss 132 mot Gislaved och regionbuss 250 mot Ulricehamn.

Bil

Både Åsenvägen och Klockarpsvägen som går söder respektive öster om planområdet leder in till Jönköpings centrum från väg 195 och 40. Samsetgatan avslutas med en vändplats i norra delen av planområdet.

Illustration cykelstråk och busshållplatser

- Plangräns samråd
- Plangräns etapp 1
- Huvudcykelstråk
- Cykelstråk
- Busshållplatser



Service

Offentlig service

Närmsta kommunala förskola ligger 500 meter norr om planområdet och det är 1.5 kilometer cykelvägen till Dalviksskolan årskurs F-6. Vittraskolan, en förskola och skola F-9, som drivs i privat regi, gränsar planområdet i norr.

Kommersiell service

Närmast livsmedelsaffär finns i Dalviks centrum ca 1.7 kilometer cykelväg från planområdet.

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 utökat förfarande. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2017	
11 oktober	STBN- planuppdrag
2019	
16 maj	STBN - beslut om plansamråd
29 maj - 30 augusti	Samråd
2020	
juni	STBN - beslut om granskning
juni-september	Granskning
december	STBN - beslut om antagande
2021	
januari	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

Planområdet ska bebyggas med bostäder, centrumverksamhet, vård- och omsorgsboende, idrottsanläggning, förskola samt skola F-6 med tillhörande anläggningar och ägs helt av Jönköpings kommun.

För att få exploatörer som kan genomföra tänkt byggnation av bostäder inom planområdet behöver kommunen lämna flera markanvisningar som sedan följs upp med marköverlåtelseavtal. Markanvisningar kommer tilldelas enligt kommunens markanvisningspolicy.

Inom planområdet finns kvartersmark som är både för enskilt och allmänt bebyggande. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt- samt skyldighet att lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas som annat än enskilt bebyggande. Kommunens inlösenrätt upphör om kommunen ger bygglov till en sökande som inte är ett offentligt organ. Om kommunen inte utnyttjar sin rätt att lösa mark

har fastighetsägaren rätt att kräva inlösen. Att någon av dessa situationer skulle aktualiseras i denna detaljplan bedöms som mindre trolig då avsikten är att kvarter som planläggs för både enskilt och allmänt bebyggande ska ägas av kommunen och bebyggas med äldreboende, förskola samt skola med tillhörande anläggningar inkl. en sporthall som kommunen bygger i egen regi. I anslutning till kommunens sporthall är det tänkt att en idrottsförening själva ska bygga en sporthall, vilka kommunen har för avsikt att skriva ett markanvisningsavtal med som sen fullföljs genom tecknande av ett tomträttsavtal.

Ekonomiska frågor

För att genomföra planförslaget har kommunen kostnader för att ta fram detaljplanen, administration för planens genomförande, utredningar, fastighetsbildningsåtgärder och byggnation av allmänna anläggningar. Det som kommer att byggas ut är nya va- och gatuanläggningar inom hela området samt nya parkområden och torgytor. Efter ett genomförande 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 regleras priset för marken utifrån marknadsmässiga värderingar.

En kalkyl för hela Åsen samt för etapp 1 har upprättats och ser ut enligt följande:

Kostnader	Hela området	Etapp 1
Mark	800 tkr	600 tkr
Markarbeten	4 000 tkr	3 000 tkr
Adm. o plankostnad	600 tkr	450 tkr
Gata	39 000 tkr	29 000 tkr
Parker	7 600 tkr	7 000 tkr
Summa kostnader	49 900 tkr	40 050 tkr

Intäkter (tomtförsäljning)	Hela området	Etapp 1
Grupphus	28 800 tkr	0 tkr
Singeltomter	16 800 tkr	0 tkr
Flerbostadshus	91 400 tkr	24 000 tkr
Lokaler	68 400 tkr	0 tkr
Förskola	3 500 tkr	3 500 tkr
Skola	29 800 tkr	29 800 tkr
Vårdboende	33 200 tkr	33 200 tkr
Gruppbostad	1 500 tkr	1 500 tkr
Summa intäkter	273 400 tkr	92 000 tkr

Summering	Hela området	Etapp 1
Kostnader	49 900 tkr	40 050 tkr
Intäkter	248 100 tkr	66 700 tkr
Netto	198 200 tkr	26 650 tkr

VA-anläggningar	Hela området	Etapp 1
Kostnader	11 000 tkr	9 500 tkr
Intäkter (anläggningsavgift)	20 400 tkr	4 300 tkr
Netto	9 400 tkr	- 4 290 tkr

Ökade driftskostnader	Hela området	Etapp 1
Gata/GC-vägar	860 tkr/år	650 tkr/år
Park/Natur/Gatuträd	500 tkr/år	400 tkr/år
Summa ö.d.k	1 360 tkr/år	1 050 tkr/år

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

Finansiering

Blivande exploatörer och tomträttshavare ansvarar för finansiering av byggnationer med tillhörande anläggningar på kvartersmark. Kostnaderna för att bygga de kommunala anläggningarna finansieras med särskilda projektanslag som finns avsatt i kommunens verksamhets- och investeringsplan. Kommunens övriga delar av exploateringen finansieras via exploateringsbudgeten för området (objekt 4266).

Fastighetsrättsliga frågor

För att göra förändringar i fastighetsindelningen, bilda rättigheter m.m. krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överenstämmelse med detaljplan m.m. Fastighetsbildningen inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildning

Detaljplanen innehåller mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och kvartersmark. Fastigheterna som planläggs för de olika markanvändningarna är Samset 3:1, Åsen 1:2 och 1:9. Berörda fastigheter ägs av Jönköpings kommun.

När detaljplanen fått laga kraft kommer markområde för kvartersmarken att vara möjlig att avstycka till egna fastigheter. Kvartersmarken för tekniska anläggningar kan antingen bilda en egen fastighet eller upplåtas med ledningsrätt.

Rättigheter

Detaljplanen möjliggör upplåtande av ledningsrätt för tekniska anläggningar inom område betecknat med E (alternativt bildande av ny fastighet för tekniska anläggningar se ovan).

Områden betecknade med u innebär det att marken ska vara tillgängliga för

allmännyttiga underjordiska ledningar. Detta innebär dock inte någon formell rättighet för att ha ledningar inom området, utan för att uppnå detta måste ledningsrätt bildas eller avtalsservitut skrivas.

Inom planområdet finns flera rättigheter som dels eller delvis kommer att påverkas av planens genomförande, se tabellen nedan.

Fastighetsindelningsbestämmelser

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

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet/Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Samset 3:1	Mark planläggs för allmän plats. Den allmänna platsen kan överföras till lämplig kommunal fastighet.
Åsen 1:2	Mark planläggs för allmän plats. Den allmänna platsen kan överföras till lämplig kommunal fastighet. Mark planläggs som kvartersmark. Kvartersmarken kan avstyckas till en eller flera fastigheter för respektive användning. Fastigheten kan beröras av rättigheter, se nedan.
Åsen 1:9	Mark planläggs för allmän plats. Den allmänna platsen kan överföras till lämplig kommunal fastighet. Mark planläggs som kvartersmark. Kvartersmarken kan avstyckas till en eller flera fastigheter för respektive användning. Detaljplanen möjliggör att anlägga underjordiska ledningar inom markreservatet u (u-område). Fastigheten kan beröras av rättigheter, se nedan.
06-BAD-1485	Fastigheterna Åsen 1:2 och 1:9 belastas av en ledningsrätt till förmån för Vattenfall Eldistribution AB. Ansökan om lantmäteriförrättning har inkommit till lantmäterimyndigheten om att ompröva ledningsrätten.

Fastighet/Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
06-NHJ-992.6	Fastigheten Åsen 1:19 har idag rätt till utfartsväg på fastigheten Åsen 1:2. Del av utfartsvägen kommer att planläggas som Allmän plats, gata. Rättigheten bör ändras vid genomförandet av detaljplanen.
1876/23	Fastigheten Åsen 1:2 belastas av ett avtalsservitut för vattenledning. Vattenledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
77/2609	Fastigheten Åsen 1:2 belastas av ett officialnyttjanderätt (bildad genom expropriation) för kraftledning till förmån för Vattenfall Eldistribution AB. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
84/1823	Fastigheten Åsen 1:2 belastas av ett avtalsservitut för kraftledning till förmån för Horstorp 1:64,Vattenfall Eldistribution AB. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Bengt Mattias Carlsson, stadsarkitekt
Cecilia Idemark, planarkitekt
Em Modén, bitr. planarkitekt
Stina Kilebrand, lantmätare
Ajla Kelim, bygglovhandläggare
Kristina Hederskog, bygglovskoordinator
Mats Ruderfors, trafikingenjör

Tekniska kontoret

Christine Forsander, mark - och exploateringsingenjör
Malin Strömberg, bitr. mark - och exploateringsingenjör
Linn Svahn, landskapsarkitekt, park
Lars Wärn, projekteringsingenjör, gata
Anders Larsson, VA-ingenjör
Annica Magnusson, dagvattensamordnare
Fredrik Sandberg Svärd, miljöingenjör
Paula Kadic, lokalförvaltare
Claudia Adetun, lokalförvaltare

Utbildningsförvaltningen

Anna Hackberg, lokalsamordnare
Veronica Culha, lokalsamordnare

Socialförvaltningen

Cecilia Landerholm, lokalplanerare

Liselott Johansson
Planchef
036-10 57 78

Puck Larsson
Planarkitekt
036-10 51 19