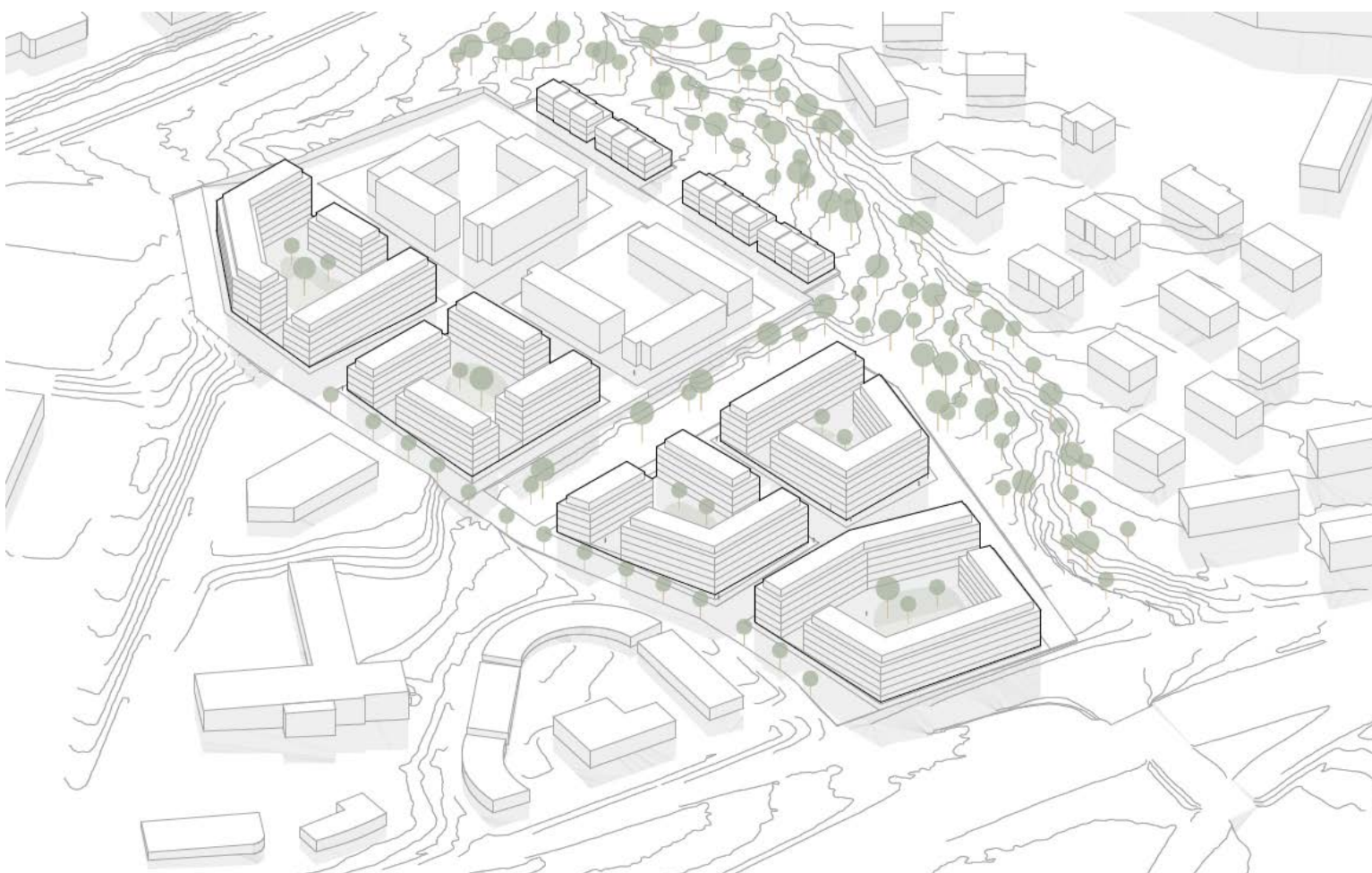


Detaljplan för bostäder och verksamheter på del av Valplatsen 2 m.fl.

Sandaområdet i Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Planbeskrivning	2
Inledning	3
Bakgrund, syfte och huvuddrag.	4
Planförslag	6
Plankarta och planbestämmelser.	23
Planens konsekvenser	28
Behovsbedömning	28
Förutsättningar	39
Genomförande av detaljplanen.	46

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning

Bilagor

Parkeringsutredning (1)
Parkeringsutredning (2)
Dagvattenutredning
Bullerutredning (1)
Bullerutredning (2)
Riskutredning
Trafikutredning
Kulturhistorisk undersökning
Markmiljöteknisk utredning 2014 (1)
Markmiljöteknisk utredning 2014 (2)

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

Så här görs en detaljplan med utökat förfarande



Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggaktör ansöker om planbesked. I ansökan uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Stadsbyggnadsnämnden beslutar om processen ska påbörjas.



Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds planarbetet. Syftet med samråd är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter, och att ge berörda insyn och möjlighet att påverka. De som har rätt att medverka vid samrådet är samrådsgruppen bestående av sakägare, Länsstyrelsen, kommunala myndigheter och andra som har ett väsentligt intresse av planen. Tiden för samrådet annonseras i tidningen.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en samrådsredogörelse. Planhandlingarna kan därefter komma att justeras.



Granskning

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

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



Antagande

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



Laga kraft

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

Inledning

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

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

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

Planförslag – En beskrivning av den markanvändning som föreslås i detalj-planen.

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

Planförslaget innebär att en ny stadsdel, Valplatsen, tillkommer som en del i Jönköpings tätorts utveckling. Inom området möjliggörs för cirka 650 ny bostäder, kontor och annan service som förknippas med centrumnära lägen. Detaljplanen innebär även att nya gatukopplingar mot Birkagatan och Birger Jarlsgatan tillkommer.

Valplatsens genomförande är en del av ett större sammanhängande stadsutvecklingsstråk som sträcker sig från norra Öxnehaga, ner till Vättern och vidare mot Rosendala. Denna generella utveckling illustreras nedan.



Detaljplanens läge i kommunen, samt Valplatsen som en del i en större helhet. Valplatsen kan i detta sammanhanget fungera som ett nav som ska möjliggöra för en god fysisk sammankoppling av denna del av Huskvarna

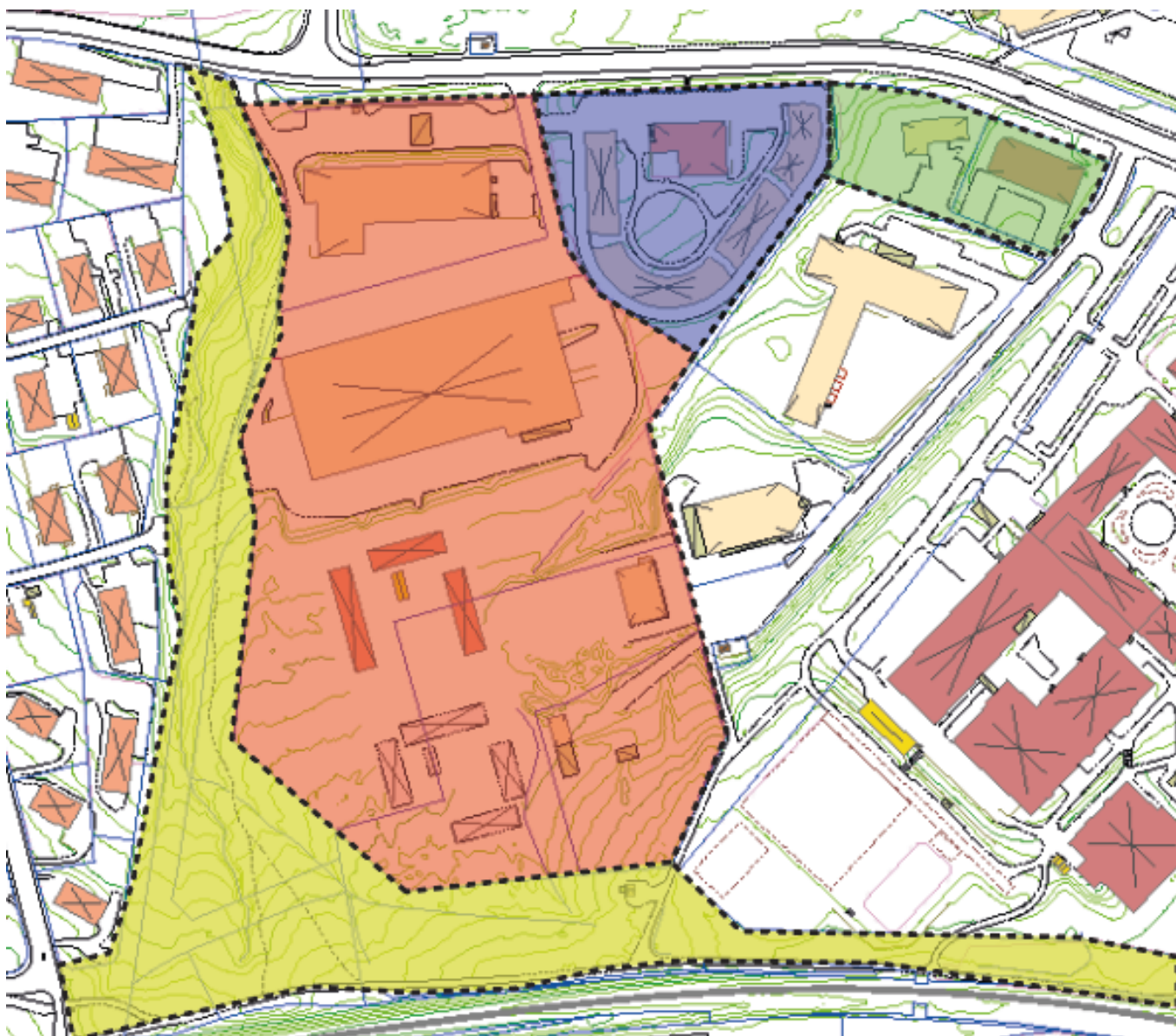


Detaljplanen med sin direkta omgivning.

Skolverksamhet, småindustri och handel dominerar idag bilden av Valplatsen-området.

Pågående detaljplaner ämnar utveckla detta område till en mer blandad stadsdel där även bostäder kan få ett utrymme i ett centralt läge i staden.

Det nya området planeras främst innehålla lägenheter, men ett antal radhus kommer även



Kartan visar fastighetsägare som är inblandade i detaljplanearbetet.

Området är uppdelat på fyra olika fastighetsägare med olika grad om omvandling - vilket förklarar hur olika utredda detaljplanens beståndsdelar är. Den del av detaljplanearbetet som har utretts till största grad inför samrådshandlingen är del Röd.



Del röd består idag av verksamheter, handel, bensinstation, restaurang och nybyggda studentbostäder. Denna del av detaljplanen ska omvandlas helt frångå dagens användning och struktur och bli framtida blandstadsbebyggelse.



Del blå utgörs idag av studentbostäder och religiös verksamhet. Dessa verksamheter ska förbli och ingen större förändring är planeras. Anledning till inkluderingen i planarbetet är för att ändra möjlig användning från dagens verksamhetsändamål till framtida bostadsändamål.



Del grön innehåller idag verksamheter. Denna del ska förbli verksamhetsmark, men med viss utökad undervisningsmöjlighet för att stödja skolorna i närområdet med lokaler. Utöver detta utökas även byggrätten som anpassas till omvandlingen i område röd.



Del gul är kommunal mark och förblir till stor del naturmark. I södra delen tillkommer utökade möjligheter för biltrafik samt överlåtelse av mark för byggnad av kontor.

Planförslag

Bebyggelse

Stadsbyggnadsidé

Ur kommunens pågående arbete med 'Utbyggnadsstrategi 200.000 invånare' kan man utläsa att Valplatsen är en viktig pusselbit i en större helhet. En stor del av marken runt Huskvarna centrum pekas ut som mark för omvandling till någon typ av blandstad. Valplatsens läge i denna helhet gör att den blir en viktig del som kopplar samman Öxnehaga, Österängen, Vättern och befintlig tågstation.

Speciellt den nord-sydliga riktningen blir av långsiktig vikt för att koppla an Öxnehaga på ett trevligare sätt ner till Vättern och på så sätt knyta ihop Jönköpings vatten med dess skogar och berg. Denna riktning är även intressant om det skulle bli aktuellt att se över Huskvarnas stationsläge i framtiden.

För att kunna uppnå dessa goda kopplingar som denna pusselbit behöver ta hänsyn till, ska det fortsatta arbetet till granskningskedet av detaljplanen fokusera på planens skarvar och korsningar.

Nedan visas de korsningspunkter som behöver undersökas på en ytterligare nivå.



Detaljplanen (svart) utgör en första etapp i ett större stråk av möjlig omvandling (rött) kring Huskvarna centrum. Bilden är hämtad från samrådshandlingen för kommunens pågående arbete med "Utbyggnadsstrategi 200.000 invånare". Vid planering av denna detaljplan är det av vikt att den möjliggör för de intentioner som finns i denna översiktsplan. Bl.a. ska vi skapa en stark nord-sydlig koppling från Öxnehaga (genom/under järnvägen) ner mot Vättern via Valplatsen.

- Birkagatan-Andrévägen 
- Birkagatan-Wadmans Linje 
- Gång- och cykelkoppling till Österängen 
- Ny gata-Wadmans Linje 
- Ny gata-Södra Apollovägen 





Rött område som del av plankartan.

Ny bebyggelse inom rött område

Denna del av detaljplanen innebär den största förändringen för området, här möjliggörs det för ca 650 nya bostäder. Här ersätts det som idag i huvudsak är verksamheter i ett plan, till att bli mer stadsbebyggelse i 5 våningar, innehållandes både bostäder och centrumverksamheter. Den föreslagna bebyggelsen utformas som kvartersbebyggelse med kvartersstorlekar som i snitt motsvarar ca 60x60 meter. I områdets västra del planeras det även för ca 13 stadigare stadsradhus för att mjuka upp gränsen mot naturen. Dessa radhus kommer att ha relativt små tomter som även ska avgränsas tydligt i form av häckar eller staket mot naturmarken för att inte inskränka på dess offentlighet. Genom området går det en central nord-sydlig axel som är tänkt att på lång sikt kunna utgöra en länk mellan Öxnehaga ner mot Vättern.

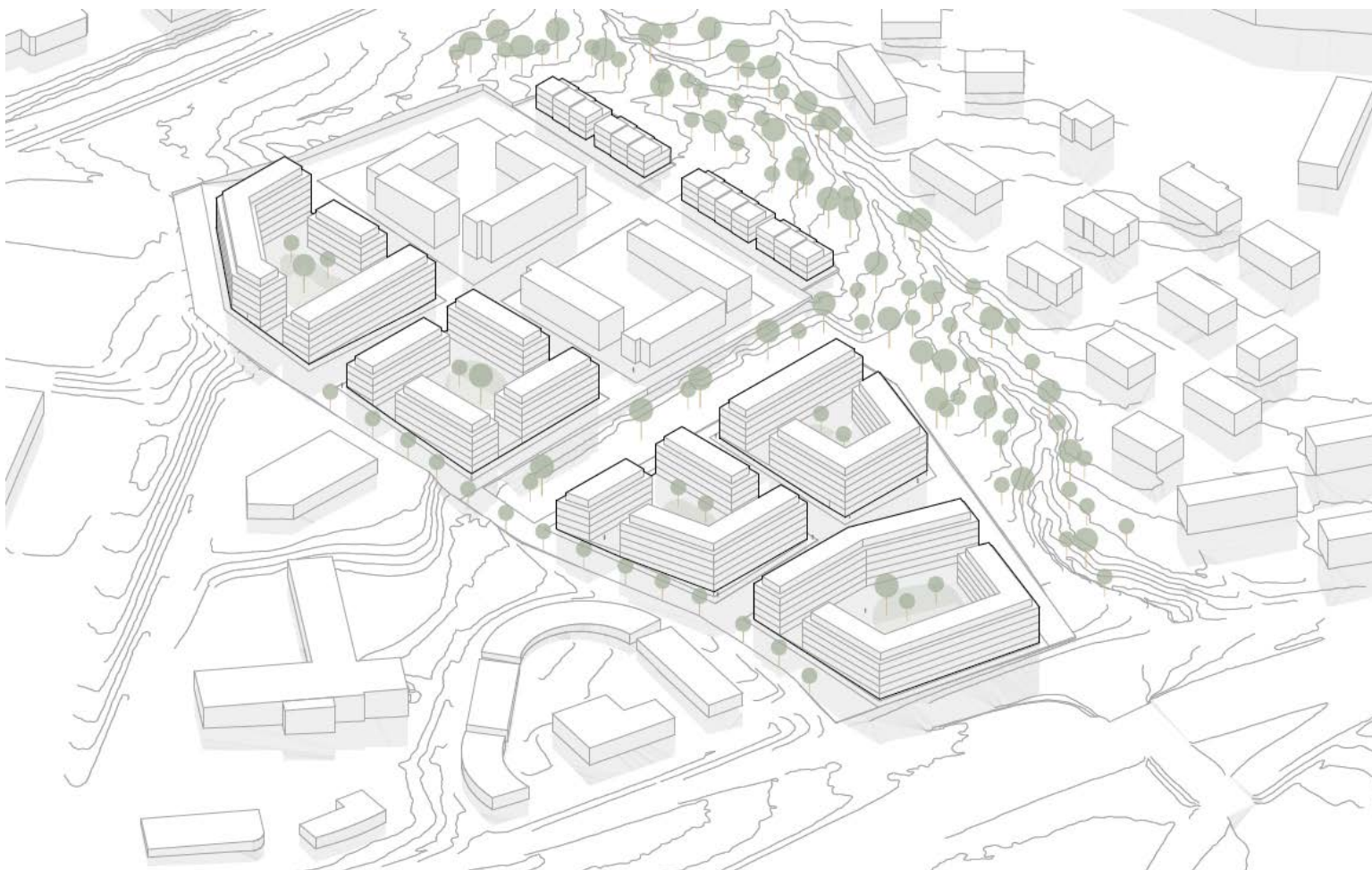


Förslag på utformning av det röda området, med en röd ryggrad som på lång sikt kopplar samman Öxnehaga med Vättern.

En annan viktig axel inom området är den gröna kopplingen mot Österängens centrum som går genom naturområdet. Detta är en grön koppling för gående och cyklister.

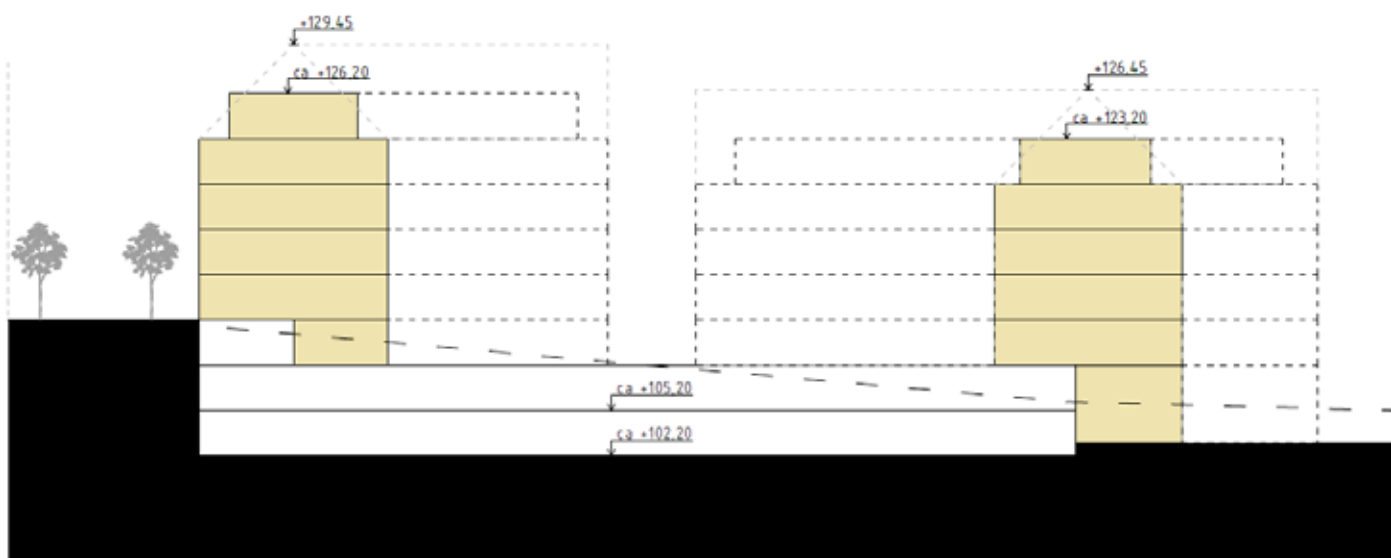
Befintliga studentbostäder i kvarter 5 och 6 är upplåtna med tillfälligt bygglov och ska på sikt omvandlas och passa in i den nya strukturen.

Ett kontorshus planeras i områdets södra del. Denna fångar dels upp buller från järnvägen och skyddar på så sätt bostadsmiljön, samtidigt som den ger en framsida åt söder.

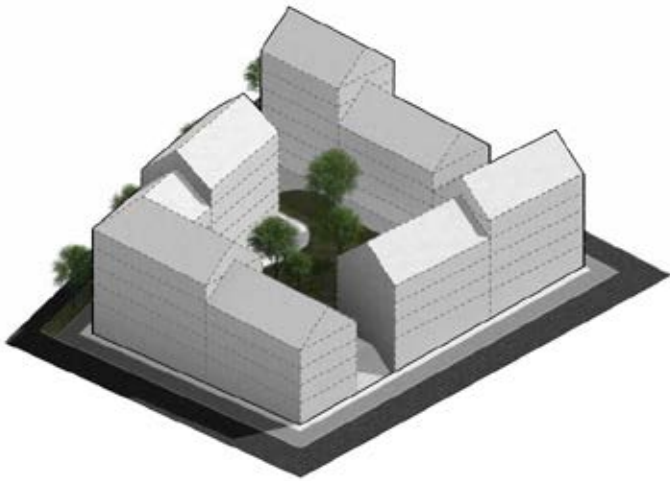


3D-bild över förslag på områdets utformning.

Områdets kraftiga lutningar innebär att samtliga kvarter behöver utgöras av sutteränglösningar. Husen kan antingen utföras med platt tak eller med sadeltak. Om ett plattakslösning används måste den översta våningen vara indragen med minst 2 meter från resten av husets fasad. Flera av områdets kvarter möjliggör för både bostäder och centrumverksamheter, då områdets mindre torg- och lekplatser kan skapa goda förutsättningar för en enstaka restaurang eller annan service.



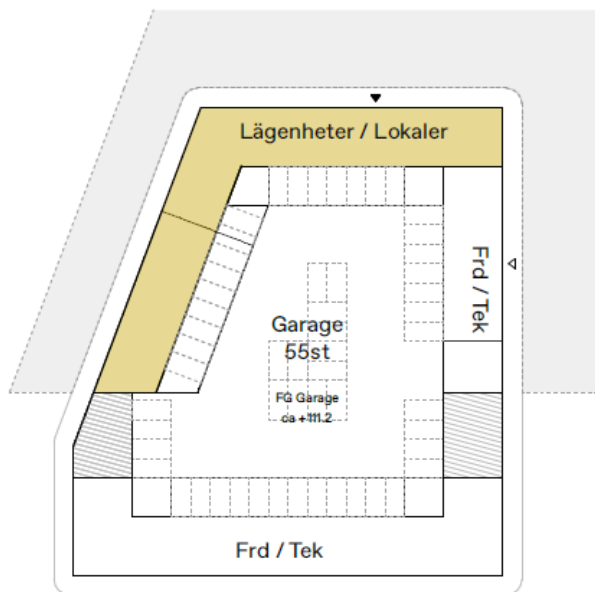
Samtliga kvarter behöver utföras med sutteränglösning för att kunna klara av höjderna. Denna bild är en princip för ett utav kvarteren.



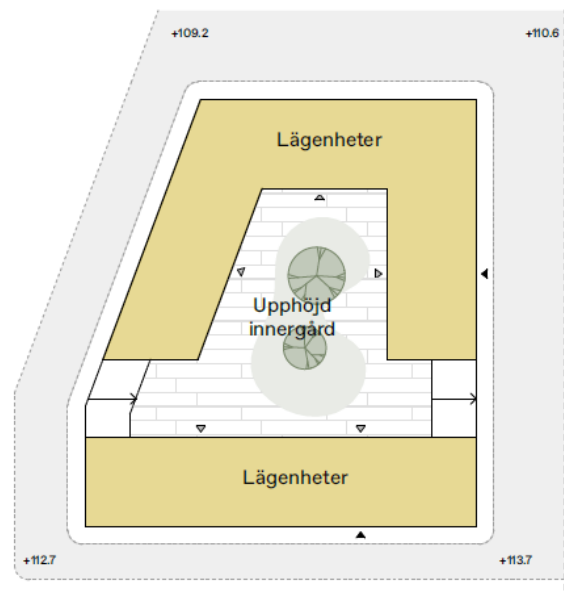
Principer för kvartersutformning med blandade höjder och sadeltak.



Principer för kvartersutformning med blandade höjder och platta tak med indragen översta våning



Samtliga kvarter byggs med en sutterängvåning som utgör garage för cykel och bil.



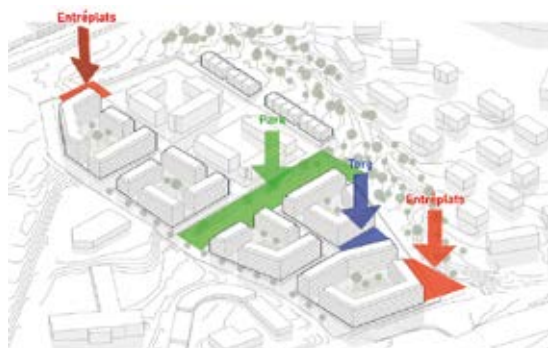
Enkel princip för kvartersutformning och dimensioner. Under arbetet framåt kommer solstudier att göras för kvarteren.

Platsbildningar i rött område

Som en del av områdets omvandling till en stadsmiljö skapas rum i sekvens som är menade till att skapa yta för vila eller lek. Området är tänkt att bestå av fyra typer utav dessa rum. Två av rummen utgörs av entréplatser, en i söder och en i norr, som fungerar som vägledare in och ut ur området.

En lite mer uttryckt torgplats finns i solläge, markerat som blått i bilden till vänster. Här är det tänkt att det skulle kunna finnas publik verksamhet med möjlighet för uteservering.

I mitten av området går en av Valplatsens viktiga gröna axel. I dess förlängning går axeln västerut mot Österängen. Detta är en park som till stor del tar upp områdets höjdskillnader. Parkens lutningar möjliggör för intressanta lek och avkopplingsmöjligheter. En planare lite mer traditionell lekplats finns i anslutning till denna gröna axel mellan flerbostadshusen och skogsområdet.



Bilden visar de fyra rummen som ska bidra till att skapa en trivsamt offentlig miljö på Valplatsen.



I områdets norra del kan man finna tre av områdets fyra platser.



Den fjärde entréplatsen i söder kan komma att spela en viktig roll om det i framtiden kan bli aktuellt med kopplingar under järnvägen mot Öxnehaga på denna platsen, såsom det är utpekad i kommunens pågående arbete med "Utbyggnadsstrategi 200.000 invånare"



Vy över "Torget" sedd från väster om densamma



Blått och grönt område som del av plankartan.

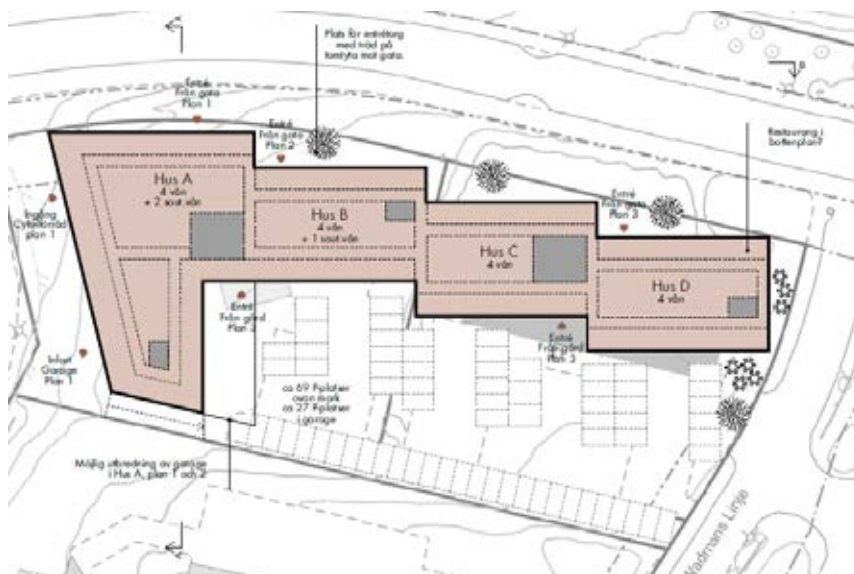
Bebyggelse inom blått område

Inom blå yta planeras det inte ske några förändringar. Ytan är enbart med som en del av detaljplan så att dess faktiska användning, som idag är studentbostäder, stämmer överrens med detaljplan, som i dagsläget inte medger bostadsändamål.

Det finns dock tecken på att byggnaderna är av kulturhistoriskt intresse då de utgör en speciell motellmiljö. Detta värde kommer att utredas till granskningen av detaljplanen.

Ny bebyggelse inom grönt område

Inom grönt område planeras det för nya kontorslokaler. Liksom övrig nybyggnation i området får dessa husen en placering som ligger närmre gaturummet än dagens byggnader på platsen.

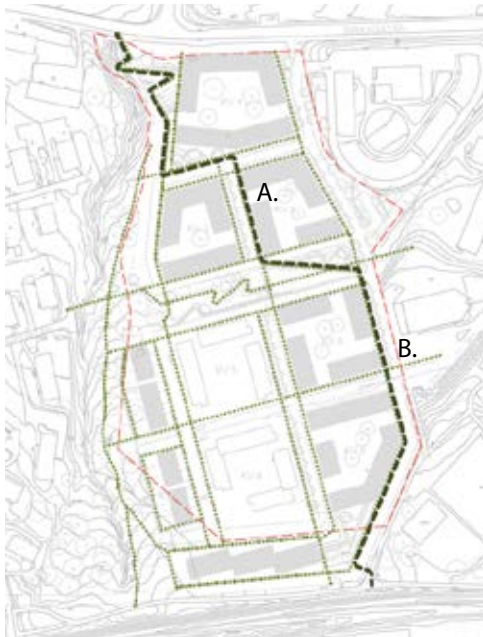


Föreslagen byggnation inom grönt område, sett ur plan med Birkagatan i norr.

Trafik

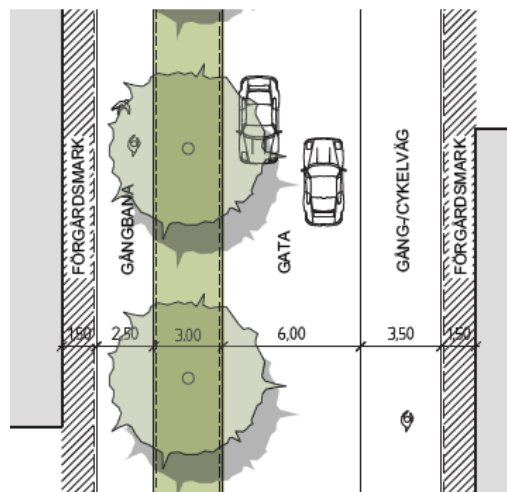
Gång- och cykel

Då området lutar kraftigt är det inte möjligt att ordna så att samtliga gator inom planområdet uppnår god lutning. För att på ett tillgängligt sätt ta sig från norr till söder finns däremot ett stråk genom hela området som uppnår god standard för gatulutning, se tjock linje i bild till vänster.

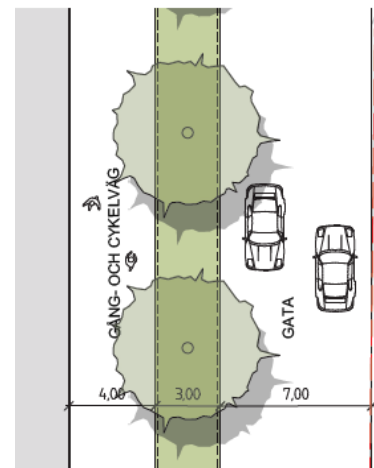


Tjockstreckad linje visar sträckning genom området som har god tillgänglighet vad gäller gatulutningar. Streck i svagare färg utgör gångbanor.

Inom området finns det två typer utav gator, där de två östra gatorna som sträcker sig från syd till väst är försedda med gång- och cykelbanor. På områdets andra gator samsas cyklister med övriga trafikslag.



A. Exempel på sektion på den interna syd-nord-gatan med gång- och cykelväg.



B. Exempel på sektion över genomfartsgatan i detaljplanens östra del med gång- och cykelväg.



Kartan visar vägar som är försedda med gång- och cykelbana.

Området kring Valplatsen är välförsett med gång- och cykelvägar, mot vilka det nya nätet i Valplatsen knyts an. En nybyggd gång- och cykelbana finns numera utmed Birger Jarlsgatan, strax väster om Valplatsen. Denna gatas gatusektion är tänkt att fortsätta och övergå in på det aktuella Valplatsen-området.



Birger Jarlsgatans sektion ska så långt som möjligt översättas även på den nya gatan som sträcker sig utmed Jönköpingsbanan



Förslag på hur en ny korsning kan se ut där den nya gatan i området kopplas på Birger Jarlsgatan och Södra Apollovägen.

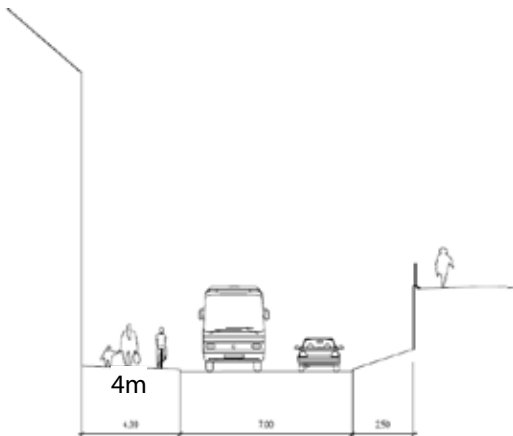


Bilden visar gator tillgängliga för biltrafik.

Röda linjer är gator som används för genom- eller tillfart till det nya området. Blåa streck är även dem tillgängliga för bil, men dessa används främst av boende eller besökande i området. Se bild nedan för sektion A.



Områdets nya gator (svartstreckade) skapar ett finmaskigare gatunät i närområdet. Enbart en ny bilanslutning tillskapas till närområdet; den mot Södra Apollovägen, vilken idag är en relativt lågtrafikerad gata.



Sektion (A) på den smalaste biten av den nya gatan från Wadmans Linje till Södra Apollovägen. Möjlig för busstrafik.

Kollektivtrafik

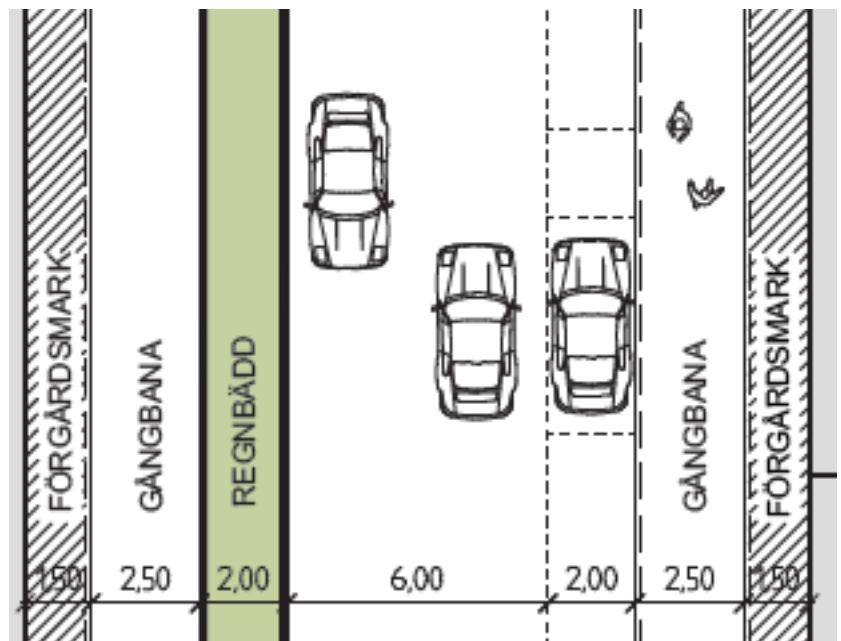
Området förses redan idag med mycket god kollektivtrafik, med enbart några hundra meter till både tågstation och busslinje 1 och 2. Den nya gatan utmed Jönköpingsbanans norra sida är planerad på sådant sätt att den skulle kunna trafikeras av busstrafik. Det finns dock i dagsläget inga planer på någon sådan rutt. Mer information om dagsläget kan läsas under kapitlet "Förutsättningar".

Bil

I samband med att området omvandlas kommer även angöringen och nätet i stort att förändras. Valplatsen planeras få tre infarter, en från Birkagatan, en från Wadmans Linje och en eventuell tredje från Södra Apollovägen. Den del av detaljplanen som ligger inom tidigare benämnda området blå, kommer främst att försörjas från Wadmans Linje.

På grund av områdets kraftiga lutningar är det bara möjligt att skapa en genomgående bilgata genom Valplatsen, se röd markering i översta bilden till vänster. Denna gata har en snittlutning på 10%, vilket överstiger rekommenderade värden för tillgänglighet.

En trafikutredning kommer att arbetas fram i samband med granskningen av detaljplanen. För mer information om dagsläget, läs vidare under rubriken "Förutsättningar".



Generell interngata med plats för dagvattenhantering i regnbäddar och gatuparkering. På dessa interna gatorna samsas cyklister med övriga trafikslag

Trafikutredning

En trafikutredning har tagits fram av Trivector i samband med samrådet för att belysa påverkan av pågående och planerad utveckling av Valplatsen och Öxnehaga. I utredningen fanns det speciellt fokus på tre korsningspunkter i närområdet som är extra utsatta under rusningstid; Birkagatan-Datorgatan, Birkagatan-Öxnehagaleden och Vårstarondellen.

Utredningen har räknat med en utökning av antalet bostäder som förutsätts använda sig utav Öxnehagaleden till 968 och 14 000 kvm BTA tillkommande kontor samt 525 nya elevplatser på Sandagymnasiet.

Trafikutredningen kommer fram till att det redan i dagsläget finns framkomlighetsproblem vid Vårstarondellen och Birkagatan-Öxnehagaleden under eftermiddagens rusningstider. Dessa framkomlighetsproblem resulterar i köbildning. De bostäder som planeras på Valplatsen och Öxnehaga beräknas ha sina huvudsakliga målpunkter västerut, och väljer då att köra på Birkagatan och Kungsängsvägen, och har på så vis mindre påverkan på de två redan befintliga och problematiska korsningspunkterna österut.

Köbildningen som orsakas av Birkagatan-Öxnehagaleden är främst förväntad att ske på Birkagatan och kan sträcka sig fram till Datorgatan, cirka 15 meter enligt beräkningsprogrammet Capcal 4.6. Kapacitetsbristen i Vårstarondellen är dock värre, och ligger på höga nivåer. Speciell kapacitetsbrist i form av köbildning finns för de som färdas in i rondellen från Wilhelm Thams väg (förlängningen av Öxnehagaleden) och Grännavägen.

Till granskningen av planhandlingen ska utredningen fördjupas för att undersöka hur man eventuellt kan hantera dessa kapacitetsbrister som finns idag, och som inte underlättas av planerad exloatering.

Den nya kopplingen som skapas mellan Wadmans Linje och Södra Apollovägen genom Valplatsen förväntas minska trafiken på Apollovägen.

Se trafikutredning för mer information.

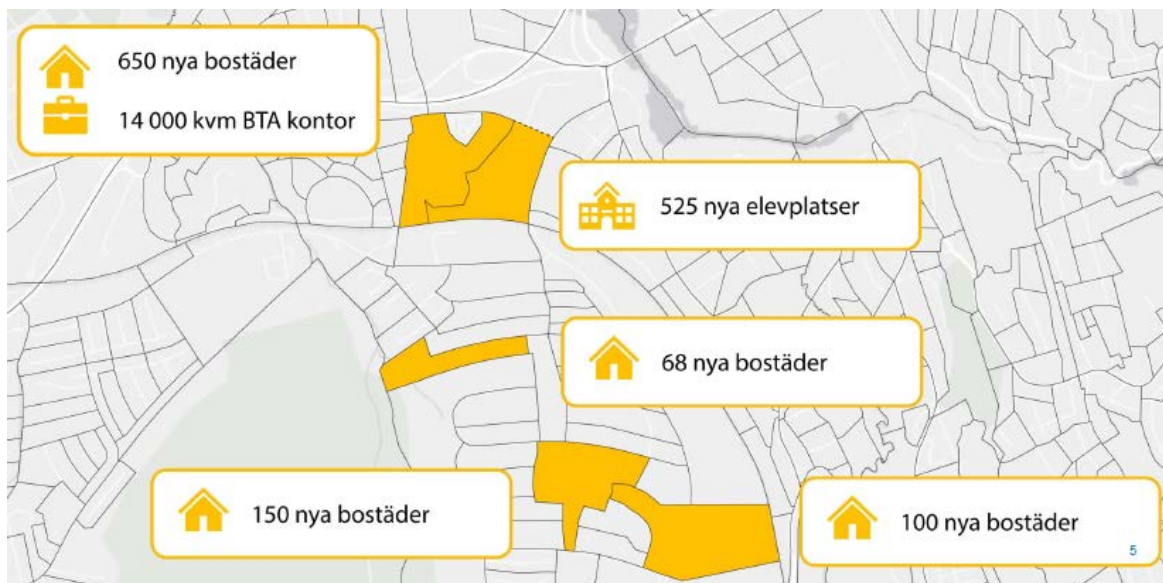


Kartan visar de tre korsningspunkterna där kapacitetsberäkningar gjorts. Från vänster, Birkagatan-Datorgatan, Birkagatan-Öxnehagaleden och Vårstarondellen med anslutning till E4:an och Huskvarna centrum.

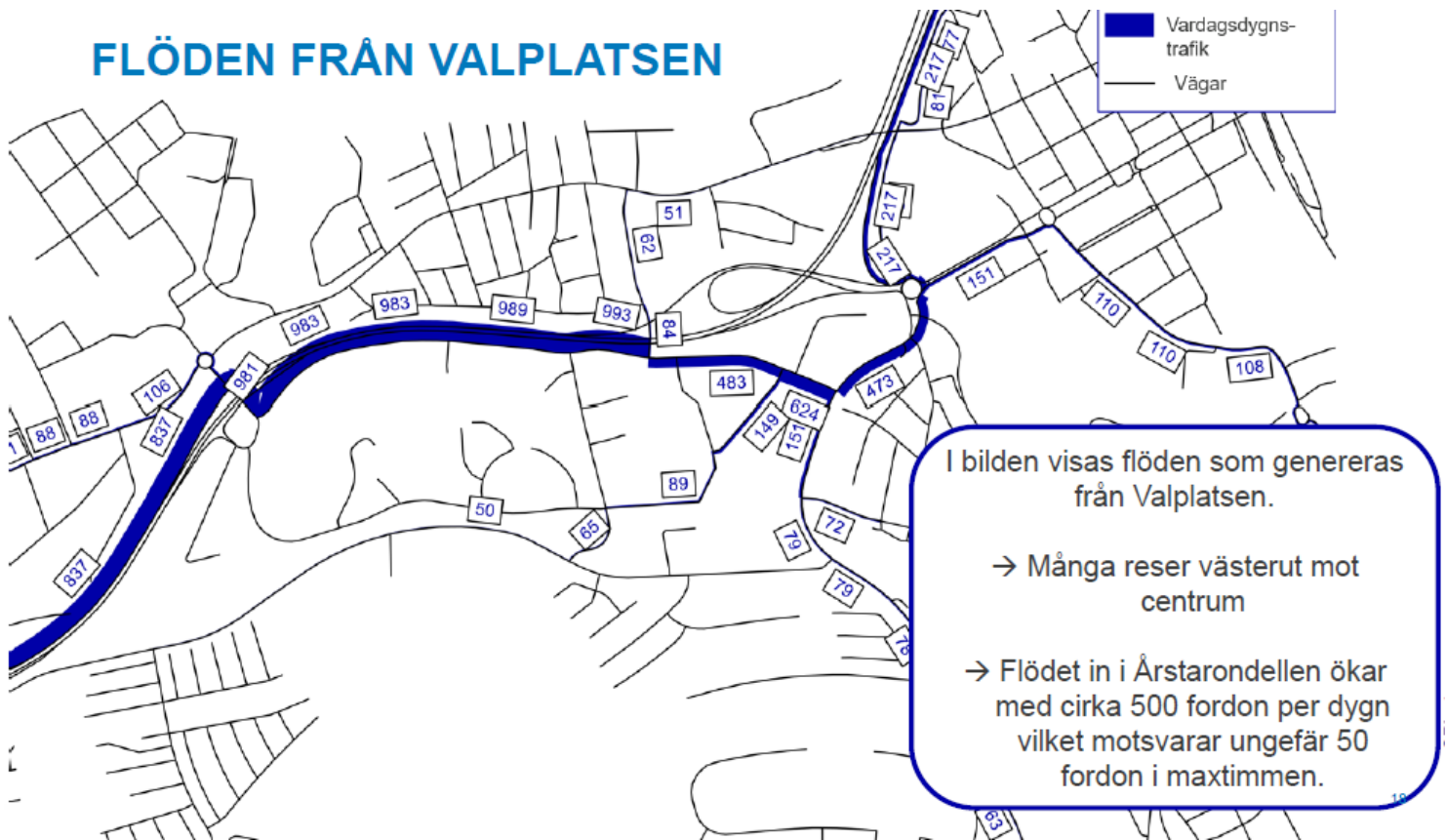


Kartan visar Datorgatan, Birkagatan och Öxnehagaleden

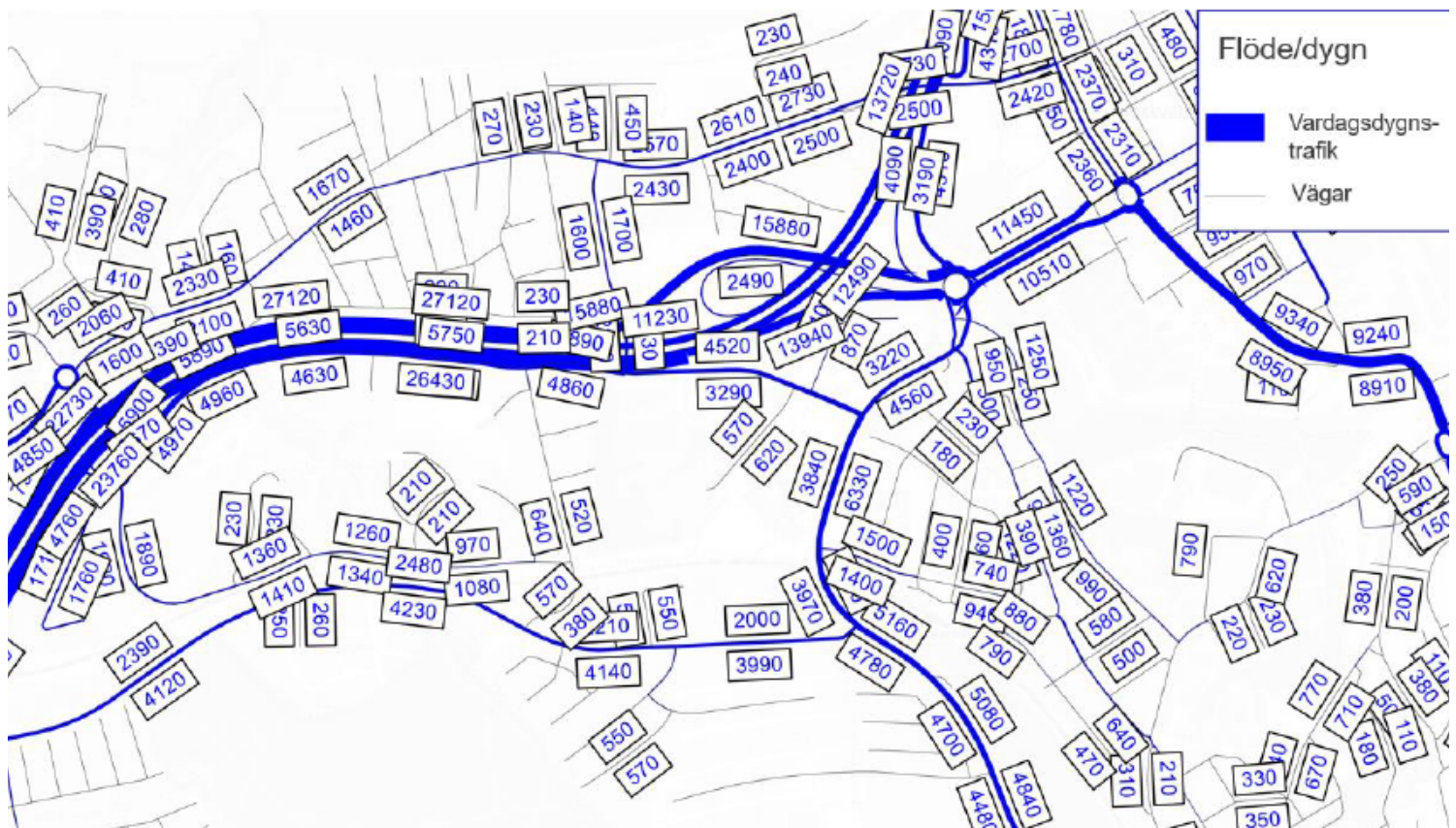
Kartan visar de expansioner som är planerade eller byggstartade i närområdet med trolig påverkan på främst Öxnehagaleden.



FLÖDEN FRÅN VALPLATSEN



Kartan visar planområdet i rött samt bilflöden från Valplatsen i blått. Trafiken från Valplatsen är främst riktad västerut på Birkagatan. Mot Öxnehagaleden kommer Valplatsen orsaka en ökning av ca 500 vardagsdygnstrafikrörelser. Resterande rörelser sker västerut.



Kartan visar trafik såsom den fördelas i dagsläget. Observera att varje gata är uppdelad i färdriktning, och har därför två värden. Medan den tidigare kartan som visar flöden från Valplatsen visar tal för båda riktningar sammanlagt.



Karta som visar detaljplanens uppdelning av fastighetsägare.

Parkering

Området befinner sig i zon B, enligt kommunens gällande parkeringstal. Utöver den allmänna parkeringsyta som kommer att finnas utmed vissa av områdets interngator kommer all bostadsparkering att ske på den egna fastigheten. I område rött och grönt kommer den största delen av de framtida parkeringsplatserna att finnas i underjordiskt garage under varje kvarter. I området blått förblir parkeringssituationen oförändrad, och de boende parkerar sin bil i egen carport, och besökare parkerar i markplan.

Sammanlagt kommer 513 parkeringsplatser för bil att tillskapas. Av dessa är det 26 stycken som inte kommer att placeras i underjordiskt garage, då de tillfaller radhusen som parkerar i markplan. Med en sådan kapacitet har man enligt beräkningar en mer plats än vad kommunens parkeringsnorm kräver.

Cykelparkering kommer till viss del ske i underjordiskt garage, och till viss del i markplan på innergårdarna av kvarteren. Sammanlagt kommer 886 cykelparkeringsplatser att anordnas på detta sätt.

För de nya kontorshusen inom grönt område kommer cirka 96 bilparkeringsplatser behövas, merparten av dessa är tänkt att placeras i markplan. Angöringen till fastigheten för bil sker från Wadmans Linje och inte direkt från Birkagatan.. Placering av cykelparkering utreds vidare till granskning.

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)

Natur

I västra delen av planområdet finns ett naturområde, Sannabäcken. Området är väldigt välanvänt som strövområde och många naturvårdsföreningar värnar specifikt om området. Platsen är uppskattad för naturkänslan som den ger, trots den begränsade ytan. I närområdet finns inte så mycket annan bevarad natur vilket påverkar att denna blir speciellt använd och omtyckt. Kommunens ambition är att denna karaktär ska kunna bevaras.

Det finns tre broar som går över bäcken i detta naturområde idag. Det är planerat att dessa broar ska rustas upp då de i dagsläget är utslitna.

Intill naturområdet planeras det även att anläggas en lekplats.



Befintlig bro över Sannabäcken.



Befintlig stig genom naturområdet



Karta över områdets tre nätstationer. Observera att kartan är illustrativ och inte skalenlig.

- Befintlig nätstation
- Tillkommande nätstation

Teknisk försörjning

VA

Områdets VA-system kommer att kopplas till det kringliggande befintliga nätet.

Uppvärmning

Det är möjligt för områdets fastigheter att ansluta sig till fjärrvärmesystemet.

El

Försörjning utav el i området kräver att minst en till nätstation tillkommer utöver de som redan finns i området idag. Den mest lämpliga placeringen av denna nätstation har tillsammans med Jönköpings Energi pekats ut att ligga precis norr om den norra radhuslängan. Behovet av en andra nätstation i områdets östra del utreds fortsatt.

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 åtta 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.

Mobilmast

På kommunens fastighet Sanna 2:1 står idag en cirka 30 meter hög mobilmast som Telia ansvarar för. Det pågår just nu diskussion om huruvida det går att flytta denna mast till en annan plats, då den hamnar i konflikt med utbyggnaden av Valplatsen-området. Denna fråga kommer att lösas till granskningen av detaljplanen.



Kartan visar läget för befintlig mobilmast.

Dagvatten

Bebyggelseförslaget innebär en minskning av hårdgjorda ytor med ca 20% från dagens värden, och en ökning av takytor med 20%. Föreslagna upphöjda innergårdar kommer innebära minskad infiltration och därmed ökad belastning på dagvattennätet.

I södra delen går järnvägen i öst-västlig riktning som agerar avskärande för tillrinning av dagvatten, i västra delen ligger bäckravinen som hindrar dagvatten att rinna in mot studerat område. Östra sidan av området ligger ett dike utmed Wadmans linje samt ett ovan befintligt ledningsstråk ner till Birkagatan som skär av terrängen ner mot norra delen av området.

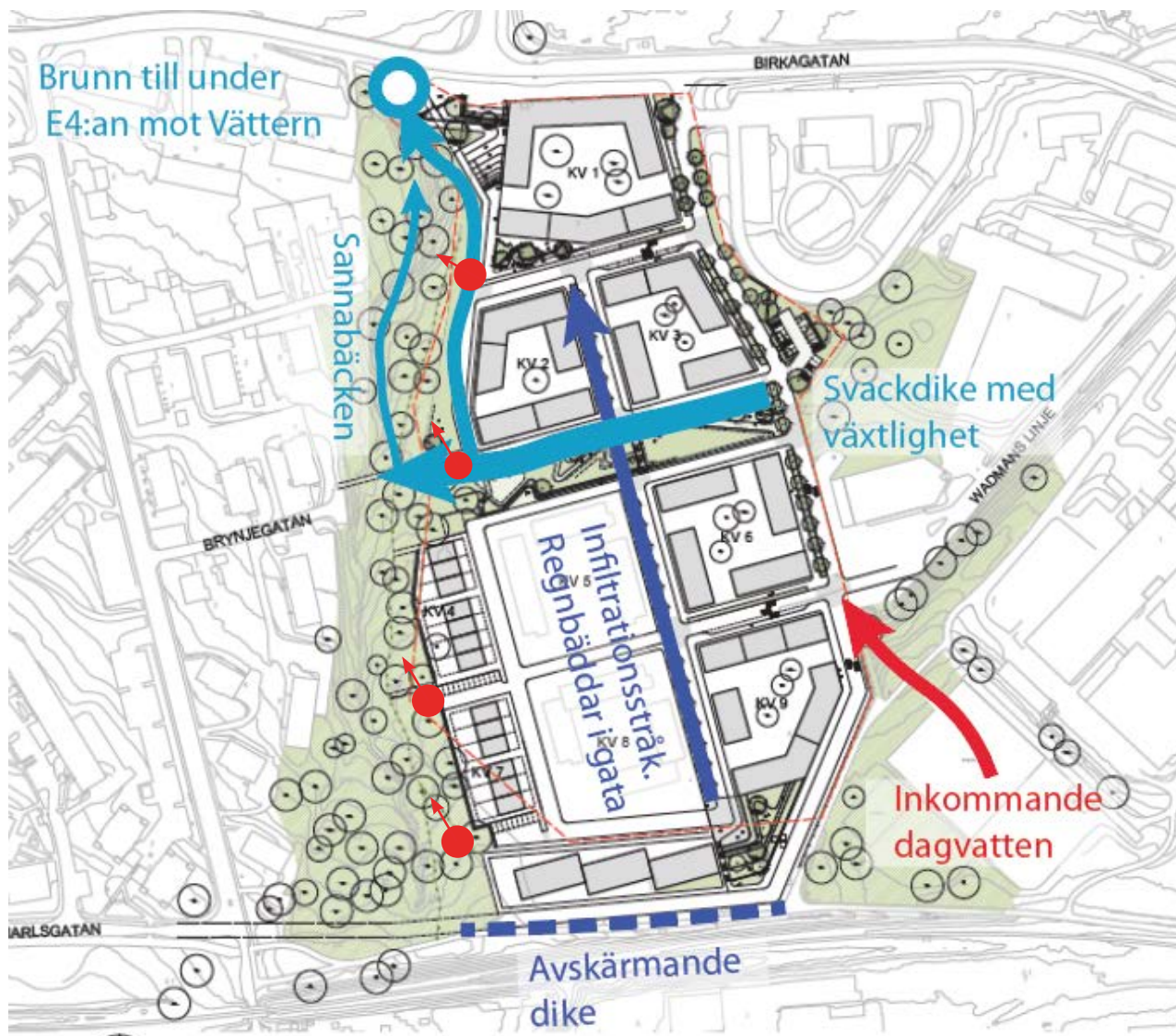


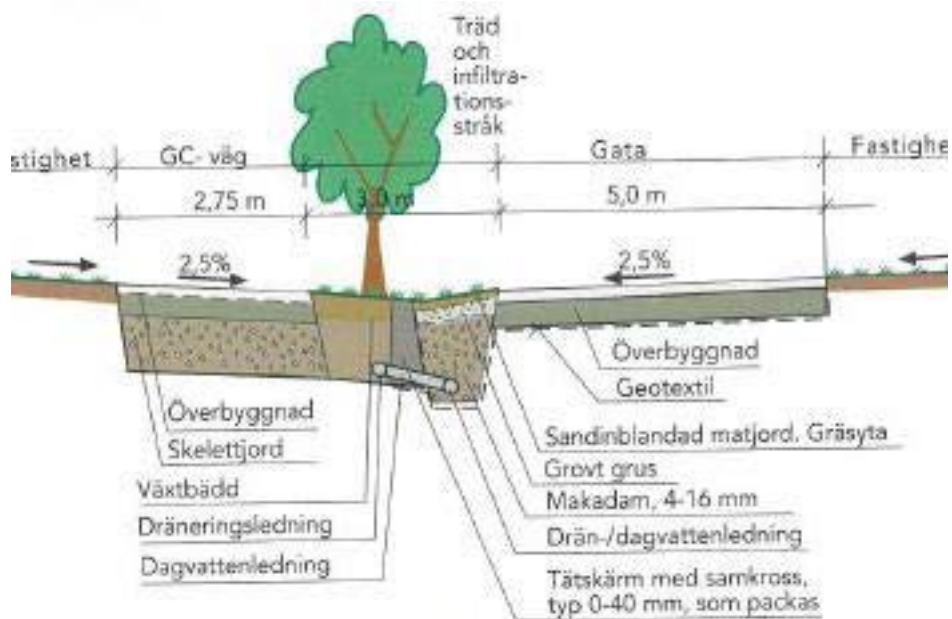
Exempel på dämning

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och det finns en befintlig dagvattenanslutning inom området som leder ner till dagvattenledning vid Birkagatan. Eftersom planområdets exploateringsgrad ändras kommer dagvattnet behöva utjämnas innan det leds till angivna förbindelsepunkter. För planerad utformning av området föreslås att takvattnet och upphöjda innergårdar leds via ledningar till dämningar för utjämning. Dagvatten för gator, gångvägar samt övrig mark leds via biofilter utformade som infiltrationsstråk till dämningar.

Dagvattnet når Sannabäcken på 4 mer uttalade punkter. Vid dessa punkter ska fyra dämningar anläggas för att jämna ut dagvattenflödet till ravinen och på så vis minska flödes hastigheten mot Brunnen till under E4:an. Dessa lösningar ska studeras i mer detalj under kommande dagvattenutredningar.

Karta med föreslagen dagvattenlösning. De fyra röda punkterna i kartan illustrerar ungefärliga platser för de fyra dämningarna mot Sannabäcken.





Princip för Infiltrationsstråk utmed områdets syd-nord-gående trädplanterade gator



Exempel på regnbädd som del i ett infiltrationsstråk i verklig gatumiljö

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Insatstiden till området understiger 10 minuter. Utrymning med hjälp av räddningstjänstens stege kan därmed vara möjlig för bostadshus och mindre kontor, se räddningstjänstens "Handlingsprogram Trygghet och säkerhet -delprogram operativa insatser".

Maskinstege - Bostadsbebyggelse och verksamheter (VK1, kontor) med upp till 8 våningar eller 23 meter mellan mark och fönstrets karmunderstycke eller balkongräckets överkant

Bärbar stege - Bostadsbebyggelse och verksamheter (VK1, kontor) upp till 4 våningar eller 11 meter mellan mark och fönstrets karmunderstycke eller balkongräckets överkant.

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.

Vatten för brandsläckning

Vatten för brandsläckning ska anordnas så att brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter och att avståndet mellan brandposter understiger 150 meter i enlighet med "Handlingsprogram Trygghet och säkerhet - delprogram operativa insatser" antaget av kommunfullmäktige.

Plankarta och planbestämmelser



Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

GATA

Utgör kommunal gatumark för olika typer av fordon. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 punkt PBL

PARK

PARK

Parkmark är kommunal mark för t.ex. lekplatser eller ordnade parker. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 punkt PBL

NATUR

NATUR

Natur är kommunal mark som sköts minimalt, såsom skogsmark. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 punkt PBL

TORG

TORG

Torg är kommunal mark som möjliggör för olika typer av fordonsrörelser och andra mer stadigvarande användningar såsom torghandel eller uteserveringar. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 punkt PBL

Kvartersmark

B

Bostäder

Bestämmelser syftar till att skapa möjlighet för byggnation av bostäder. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 punkt PBL

BC

Bostäder, Centrum

Likt ovan, men centrumverksam såsom kontor eller restaurang möjliggörs för. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 punkt PBL

C

Centrum

Centrumverksamhet, såsom kontor, restaurang eller annan service som förknippas med centrala verksamheter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 punkt PBL

CS₁Z

Centrum, Endast komplement till gymnasie- och eftergymnasial, Verksamhet

En flexibel användning som återfinns i planområdets östra del. Bestämmelsen innebär att centrumverksamhet och icke-störande verksamhet får uppehålla sig på fastigheten. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 punkt PBL

E₁

Transformatorstation

Reserverar yta för placering av transformatorstation som försörjer området med el. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 punkt PBL

P

Parkering

Reserverar platsen för parkeringsändamål. Området är utpekad som sådant på kort sikt. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 punkt PBL

Egenskapsbestämmelser för allmän plats



Utfart

Utfartsförbud

Syftet är att minimera utfarten mot högtrafikerade gator och korsningar. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 9 § PBL

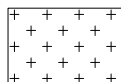
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter

Reglerar ett byggnadsverks höjd i förhållande till takfot. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 punkt PBL



Endast komplementbyggnad får placeras

Reglerar så att endast cykelskjul eller andra mindre byggnader kan uppföras på kvarterens innergårdar. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 punkt PBL



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Reglerar ett byggnadsverks höjd i förhållande till takkonstruktion. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 punkt PBL



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Reglerar ett byggnadsverks höjd i förhållande till takkonstruktion och nollplan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 punkt PBL



Största bruttoarea är angivet värde i m². Inglasade balkonger får förekomma utöver angiven area.

Används för att möjliggöra variation i byggnadshöjder inom ett kvarter. Inglasade balkonger utesluts för att underlätta i bygglovsprocesser. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 punkt PBL

Utformning



Entré ska finnas mot gata och innergård

Syftet är att skapa liv och trygghet mot gatan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL



Tillhörande balkonger och burspråk mot gata eller allmän plats får sticka ut max 1,2 meter från fasad.

Tillhörande balkonger mot gata ska ha en frihöjd på minst 6 meter.

Syftet är att skapa en stadsmässig miljö med mindre balkongintrång på gatumiljön. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL

f₃ **Takkupor och burspråk får förekomma på en tredjedel av fasadens längd och får överstiga angiven byggnadshöjd.**
Syftet är att ge möjlighet för ett flexibelt taklandskap. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL

f₄ **Tydlig gräns som till exempel häck, mur eller staket ska finnas mot Natur**
Syftet är att skapa en tydlig gräns mellan allmänt och privat utmed radhusens tomter i västra delen av planområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL

f₆ **Varje kvarterssida som är längre än 40 meter ska utformas så att den upplevs bestå av två eller fler hus**
Syftet är att skapa ett varierat område som är trevligt att vistas i. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL

f₇ **Översta våningen ska vara indragen minst 2 meter från fasadliv eller utföras under sadeltak**
Syftet är att skapa möjlighet för ett flexibelt taklandskap som har en tydlig takfot. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL

f₈ **Frontesspis får förekomma vid trapphus och överstiga angiven byggnadshöjd**
Syftet är att skapa möjligheter för en varierad fasadutformning och förenkla skapandet av hisschakt. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL

m₁ **Störningsskydd**
Minst hälften av bostadsrummen mot Birkagatan orienteras mot tyst eller djupdämpad sida
Syftet är att uppnå gällande riktvärden för buller i det norra kvarteret. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 12 § 1 st 1 punkt PBL

m₂ **Bostadslägenheter får inte överstiga 35 kvm eller så ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot tyst eller ljuddämpad sida**
Syftet är att uppnå gällande riktvärden för buller. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 12 § 1 st 1 punkt PBL

Placering

p₁ **Huvudbyggnad ska placeras i gräns mot gata**
Syftet är att konsekvent och tydligt hantera relationen inom gaturummet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL

b₁ **Utförande**
Marken får byggas under med garage under planterbart bjälklag. Ovan planterbart bjälklag får endast balkong, komplementbyggnad, uteplats, terasser/altan och trapphus uppföras. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter
Syftet är att möjliggöra byggnation av underjordiskt garage på kvarterens innergårdar. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 punkt PBL

Administrativa bestämmelser

u

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Syftet är att säkerställa att befintliga ledningar kan ligga kvar i samma läge även efter exploatering. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap . 6 §

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

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

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden

Syftet är att underlätta för byggnation och kommunen genom att utesluta ett tidskrävande steg i byggprocessen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 15 § punkt 1 PBL

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

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

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

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 Valplatsen

Alternativ och andra ställningstaganden

Olika alternativ har beprövats under planarbetets gång. Om ingenting skulle byggas på Valplatsen, d.v.s. ett nollalternativ, så innebär det att området förblir en fungerande men otydlig del av Jönköping och Huskvarna. Då området har så god tillgång till kollektivtrafik, natur och Huskvarna centrum, har det bedömts som att en omvandling av Valplatsen är högst intressant.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

I trafikbullerförordningen (SFS 2015:2016) anges särskilda riktväden för trafikbuller från vägar och spårtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärderna 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

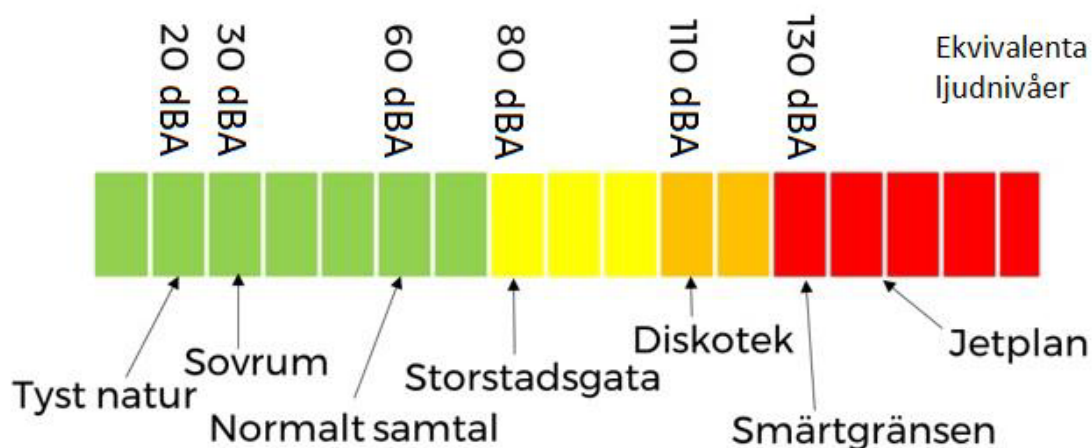
om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

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.

Beräkningarna för Valplatsen visar att det är möjligt att planera bostäder i enlighet med gällande riktvärden under förutsättningar att lägenheter i vissa kvarter planeras så att minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en skyddad sida om högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. I kvarter 1 föreslås bullerskyddsskärmar för att underlätta planeringen av lägenheter. För radhusen i kvarter 4 och 7 krävs vidare utredning kring åtgärder på uteplatser i nästa skede för att riktvärden ska klaras. Bullerberäkningen ska till granskningen kompletteras med bullerpåverkan från trafikflöden inom området - i samrådet tas det endast hänsyn till E4:an och Jönköpingsbanan.



Figur som visar hur olika decibel-tal uppfattas i verkligheten - som referens för utläsning av kommande bullerutredning

Det är främst norrsidan på de tre nordliga kvarteren som utsätts för höga bullervärden från E4:an.

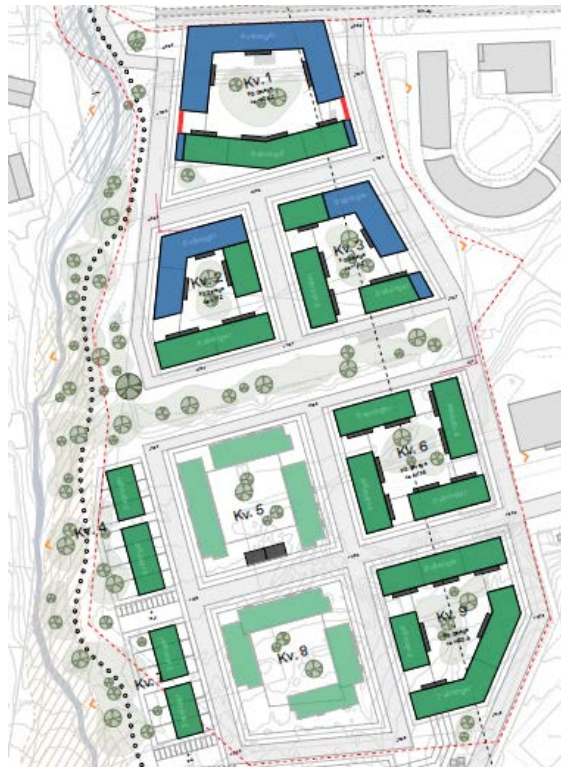
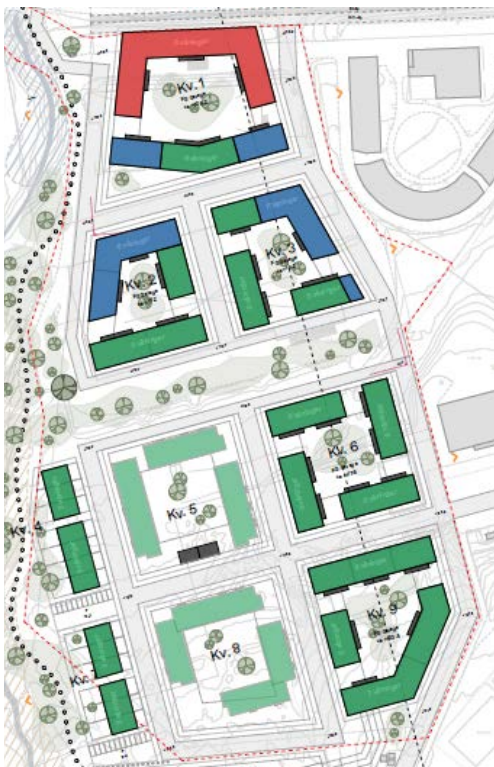
I dessa lägen bör lägenheter planeras så att minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en skyddad sida om högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Det är med nuvarande information möjligt att konstatera att det är möjligt att åstadkomma en sådan tyst sida om vissa åtgärder vidtas såsom att bullerskydda innergården i kvarter 1.



Utredningen visar på två scenarier vad gäller delen av detaljplanen som motsvarar omvandlingsområdet i Valplatsen.

Två scenarier presenteras som visar på olika möjligheter för detaljplanens genomförande i förhållande till bullersituationen.

För att öka detaljplanens flexibilitet är scenarie 2, alltså det bullerskyddande scenariet som förespråkas i aktuell detaljplan.

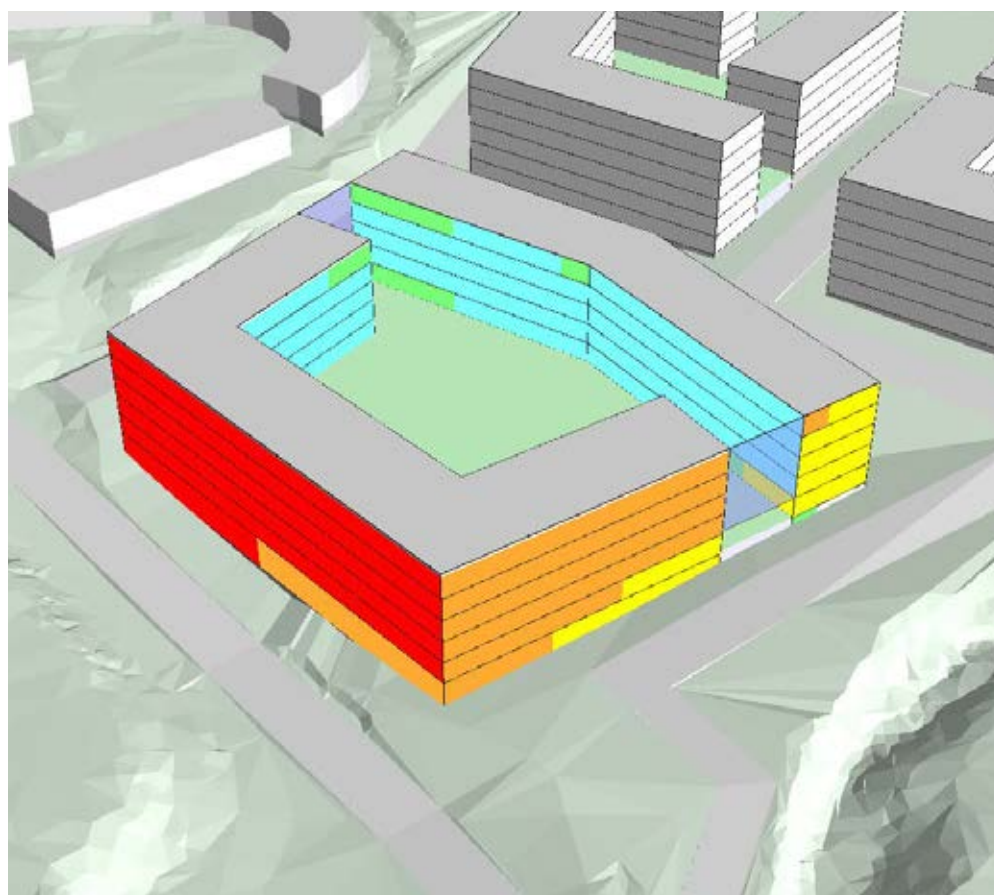


- Svårighet för bostäder i hela byggnaden
- Anpassning krävs
- Ingen anpassning krävs
- Bullerskärm

Bilden visar kvarter 1, som är ett av de kvarter som påverkas mest av kringliggande bullersituation.

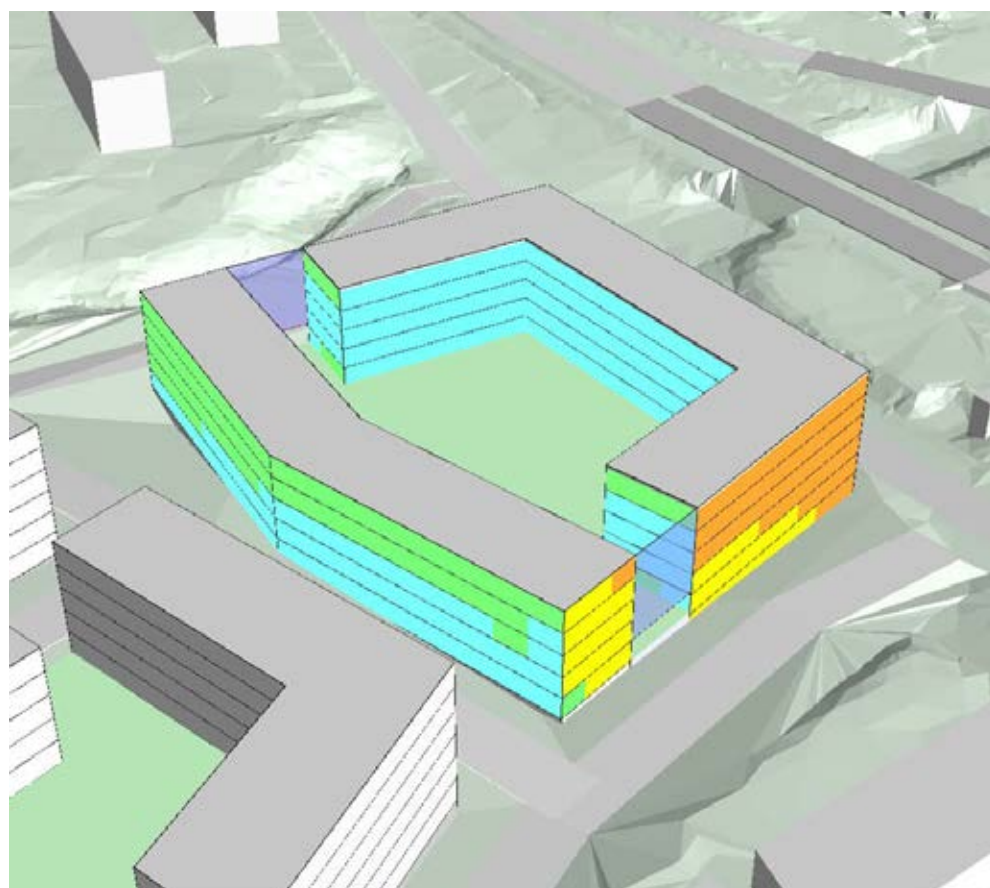
Med en bullerskärm för innergården kan man skapa en tyst sida mot vilken flera av kvarterets lägenheter ska vända sig för att uppnå rådande riktvärden för buller.

Bilderna visar bullervärden i ekvivalent ljudnivå med trafikflöden beräknade efter prognosår 2040.



Ekvivalent ljudnivå vid fasad i dBA

≤ 55	Light Blue
55-60	Green
60-65	Yellow
65-70	Orange
70-75	Red
75-80	Dark Red
> 80	Brown





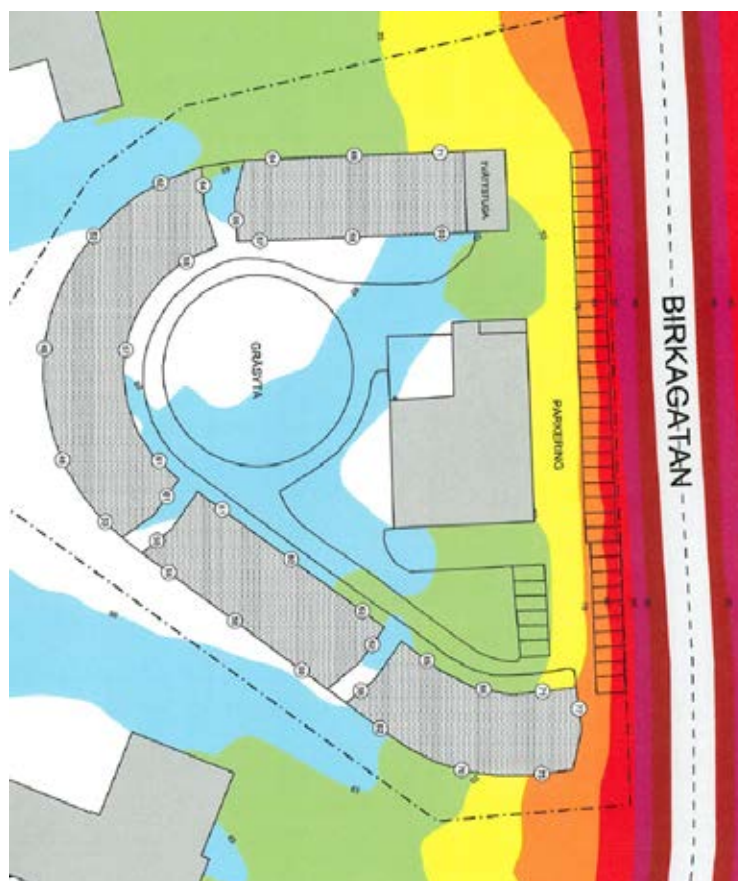
Blått område uppnår riktvärden vid fasad, men inte för uteplats.

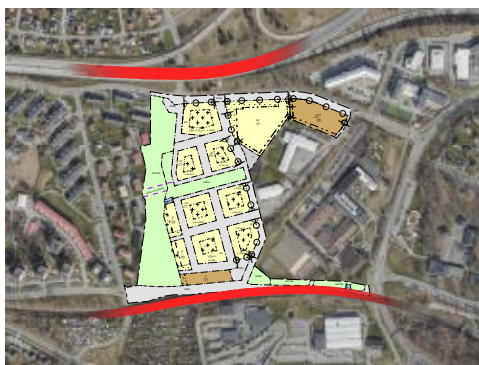
Då den blå fastigheten (se karta till vänster) ska omvandlas till bostadsändamål har en separat bullerutredning tagits fram för denna. Utredningen visar på att fastighetens klarar av riktvärden för buller vid fasad. Detta då samtliga lägenheter understiger 35 kvadratmeter i storlek.

Ingen del av fastigheten klarar dock av riktvärden för utemiljö. Det är därmed enbart möjligt att ändra användningen till bostadsändamål om inte särskilda åtgärder görs för att klara bullernivåerna för uteplatser

Ekvivalent ljudnivå vid fasad i dBA

<= 60	
60-65	Light Blue
65-70	Green
70-75	Yellow
75-80	Orange
80-85	Red
85-90	Dark Red
> 90	Brown





Kartan visar E4:an i norr och Jönköpingsbanan i söder om del av planområdet.

Risk med närhet till farligt godsled och järnväg

En riskutredning har tagits fram som belyser risker förknippade med transport av farligt gods på E4 och tågtrafik på Jönköpingsbanan. De risker som har beaktats är plötsligt inträffade olyckor med livshotande konsekvenser för tredje man, d.v.s. risker som påverkar personers liv och hälsa. Bedömningen beaktar inte påverkan på egendom, miljö eller arbetsmiljö, personskador som följd av påkörning eller kollision eller långvarig exponering av buller, luftföroreningar samt elsäkerhet. Dock ingår riskerna förknippade med urspårning av godståg. Inga farliga verksamheter har uppmärksamats inom eller utanför planområdet, med undantag för hantering av drivmedel som sker på Preems automatstation. Denna bensinstation finns emellertid inte kvar efter planerad omvandling av området.

Sammantaget rekommenderas i utredningen att 42 m från E4, respektive 40 m från Jönköpingsbanan utförs bebyggelsefritt. Marken ska vidare inte användas för mer än tillfällig vistelse, dvs lekplatser, uteplatser, balkonger etc. ska ej förläggas inom dessa skyddsavstånd från respektive riskkälla. Det kortaste avstånd mellan E4 och planerad bebyggelse är 47 m. Det kortaste avståndet från Jönköpingsbanan och planerad bebyggelse uppgår till 50 meter. Detta innebär att planerad bebyggelse inom detaljplan uppnår en acceptabel risknivå.

Natur

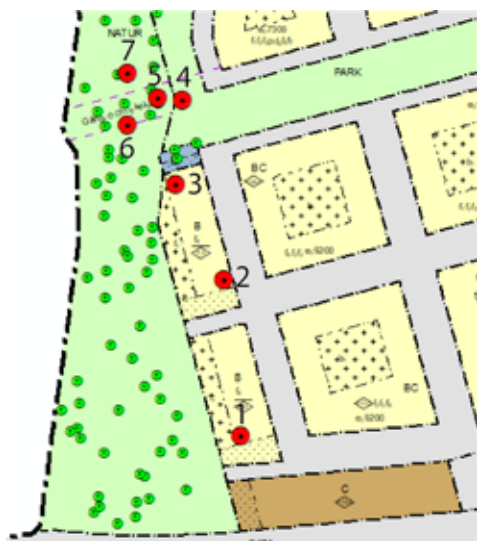
Skyddsvärda träd

I området finns fyra skyddsvärda träd som påverkas av ombyggnationen (Se nummer 1,5,6 och 7 i bilden till vänster). Träd nummer 1 är en ek på 247 cm i stamomkrets. Träd 5 och 7 är ekar som 244 och 267 cm i stamomkrets. Träd 6 är en asp på stamomkrets 168 cm.

I området finns tre ekar som har potential att bli skyddsvärda träd i framtiden (Se nummer 2,3 och 4 på bilden). Träd 2 har en stamomkrets på 120 cm, träd 3 har en stamomkrets på 118 cm och träd 4 har en stamomkrets på 115 cm.

Samtliga träd ligger utmed Sannabäcken som ingår i grönstrukturplanen och består av natur klass 3 vilket betyder höga naturvärden samt utgör en viktig nyckelbiotop i Jönköping. Det går inte att ersätta de ovan beskrivna träden om dessa skulle tas ned och värdefull biologisk mångfald skulle gå förlorad. Sannabäcken är ett mycket populärt rekreationsområde för människor i närområdet och används dagligen. Ekarna är en viktig del av platsens identitet och bidrar till områdets karaktär.

I planarbetet planeras en gång- och cykelbana gå förbi träd 4, 5, 6 och 7, och byggnation av bostäder på träd 1, 2 och 3. Den gång- och cykelbana som är föreslagen utmed träd 4, 5, 6 och 7 ska planeras med träden i åtanke för att minimera skada eller behov av fällning av dessa. Träd 1, 2 och 3 kommer att behöva fällas såvida justering av exploateringen inte förändras, detta är ett arbete som fortskrider efter samrådet av detaljplanen.



De röda prickarna utgör faktiska och potentiellt skyddsvärda träd som riskerar att påverkas av planerad byggnation. Gröna prickar är övriga större träd i området.

Barnkonventionen

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 och skola kommer berörs också av förslaget. Då omgivande gator är högt trafikerade, och förväntas öka, är det av största vikt att det anordnas säkra passager, vilka i sig är en förutsättning för att barnens rörlighet inte ska begränsas.

Det gröna öst-västliga stråket mellan Österängen och Valplatsen mot Sandagymnasiet utgör en trafiksäker skolväg för barn.

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. 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 kvicksilverföreningar. Dessutom finns mätdata för recipienten som visar att PFOS överskrider gränsvärdet.

Jönköping kommuns plan för dagvattenhantering definierar att dagvattnets roll som bärare av miljöförstörande ämnen skall begränsas. Hårdgjord yta samt antalet parkeringsplatser utomhus kommer minska med planerade åtgärder dock så kommer trafiken inom området öka. Med de åtgärder som beskrivs i dagvattenutredningen bedöms att ökad föroreningsgrad för området vara ringa. Ytvattnet från området kommer ledas via kommunens dagvattennät ner till Huskvarnaån som är tillrinningspunkt.

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 luftkvaliteten 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. Närheten till alla typer av skolor innebär även att det för flera föräldrar som väljer att skjutsa sina barn till skolan inte behöver köra större omvägar.

Ingen övergödning

Dagvatten renas och tas om hand inom planområdet innan det når ut till recipienten. Denna rening föreslås ske via växtbäddar längs gatorna och utmed naturområdets norra del. Övergödning ska således motverkas.

Levande sjöar och vattendrag

Sannabäcken och den naturmiljö som finns kring denna ska bevaras och bli synlig för fler människor. Gatorna i området förses med växtbäddar som ökar förståelsen för vattnets omhändertagande i stadsmiljö.

God bebyggd miljö

Idag är området underutnyttjat i förhållande till dess centrala läge. Läget ligger i närhet till flera av kommunens stora skolor, vilket ytterligare talar för ett gott läge för bostäder och mer ordnade offentliga miljöer att vistas i. Området planeras som en tät bostadsmiljö med möjlighet för verksamheter som i sin tur bidrar till en god miljö.

Ett rikt växt- och djurliv

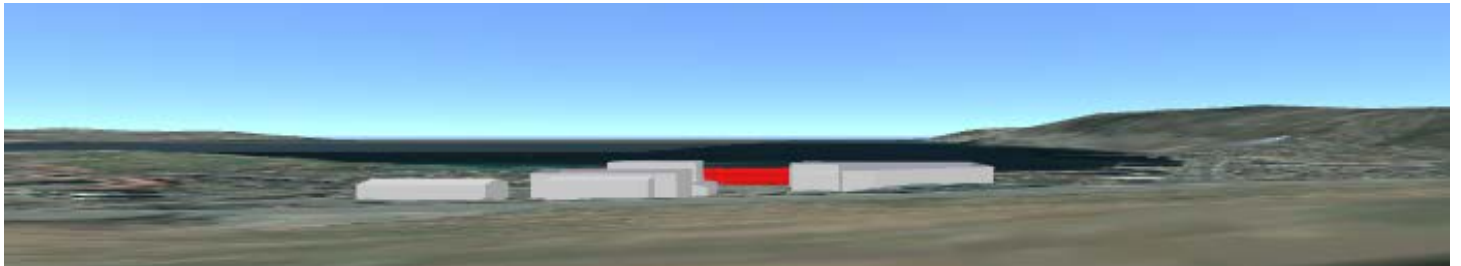
Sannabäcken med naturområde bevaras till största delen, och ny grönska introduceras i och med parkstråk, regnbäddar och trädplantering utmed områdets gator.

Omgivningspåverkan

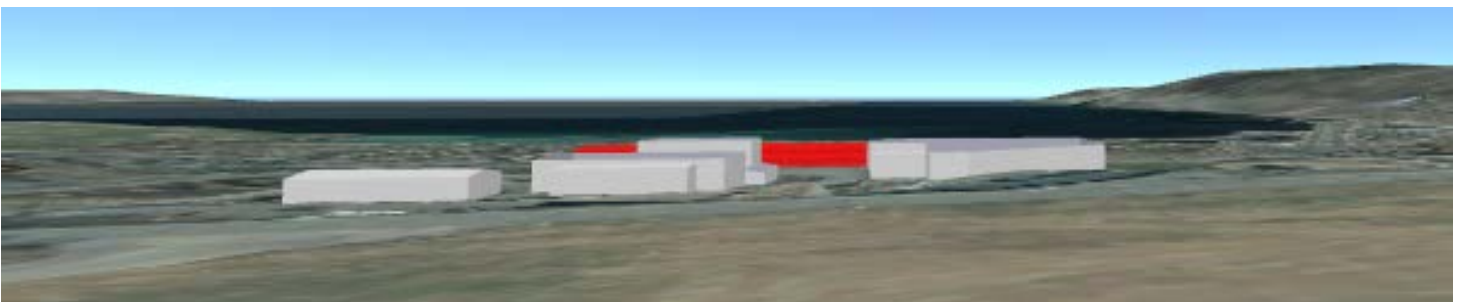
Landskapsbild

Den föreslagna bebyggelsen kommer att påverka området landskapsbild på ett betydligt sätt. Bebyggelsen föreslås följa terrängen och låta denna "klättra" uppåt i höjd i samband med att marken gör likaså. Områdets omvandling kommer på detta sätt betydligt öka känslan av att Jönköping och Huskvarna är bebyggda dalgångar omgivna av kullar och höjder för de som reser utmed E4:an eller befinner sig på Vättersnäs.

Utsikten kommer av samma anledning som ovan att påverkas för de som bor på Öxnehaga, då fler hustak än idag kommer att utgöra en större del av vyn. De nya husen på Valplatsen kommer dock inte att överstiga de byggnader som finns söder om järnvägen idag, t.ex. de på Huskvarnas sortergård. Den mobilmast som finns inom detaljplaneområdet och som ska flyttas kan dock komma att överstiga dessa hus med ca 12 meter, ungefär som den gör idag, men troligtvis på en annan plats. Lokaliseringen för denna mobilmast är fortfarande under utredning.



Vy från radhusen på Öxnehaga ut mot Vättern våning 1 (övre bild) och våning 2 (lägre bild). Röd färg motsvarar ny byggnation inom föreslagen detaljplan. Planen är dock fortfarande under arbete, och påverkan kan komma att förändras.



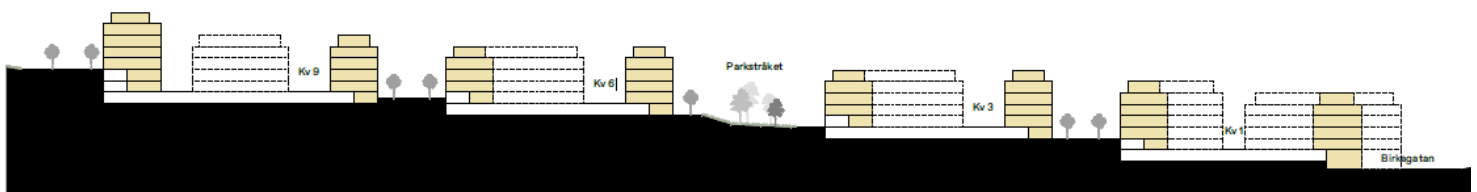
Omvandlingen av Valplatsen kommer innebära att hela området får en ny karaktär som påminner om ett blandat område. Tillsammans med angränsande nytt högstadium skapas en ny mer stadslik känsla utmed Birkagatan.

Bebyggelse i aktuell detaljplan 

Bebyggelse i angränsande detaljplan 



För de som färdas utmed Birkagatan kommer vyn förändras till en mer stadsmässig karaktär - där husen är justerade efter gatan och hamnar närmre densamma. Denna effekt återspeglas även i pågående ändringsplan av Sandagymnasiet direkt öster om planområdet.



Sektion över området där bebyggelsen klättrar upp med terrängen.

100-årsregn och översvämning

Dagvattensystemets kapacitet kommer att överstigas vid större nederbörd än vad systemet är dimensionerat för (10-årsregn). Uppstår kraftigare regn kommer ledningssystem, diken, flödesutjämnings- och infiltrationsstråk inte kunna hantera allt dagvatten med en gång och sekundära avrinningsvägar kommer att uppstå. Dagvattensystemet kommer att fyllas för att sedan rinna på markytan.

För att inte riskera att byggnader skadas är det viktigt att framtida höjdsättning av området utförs på ett sådant sätt att inte lokala lågpunkter uppstår och så att övriga ytor kan användas som sekundära avvattningsvägar. Hela området lutar mot Birkagatan i norr och det är dit dagvattnet från området kommer rinna vid extrema regn. I södra delen ligger järnvägen som agerar avskärande, utöver det föreslås ett nytt dike invid planerad gata strax norr om järnvägen. I östra delen går två parallella diken, ett utmed Wadmans linje och ett ovan befintligt ledningstråk. Dessa två diken agerar avskärande för delar av området, båda diken behövs rensas samt att diket över ledningstråket förlängs västerut.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanen följer den avsedda utvecklingen för området enligt gällande Översiktsplan 2016. För området gäller bl.a. att tätortsbebyggelse ska utvecklas genom förtätning och omvandling av redan exploaterad mark.

En fördjupad översiktsplan "Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare" pekas området ut mer specifikt som ett omvandlingsområde där både bostäder och arbetsplatser ska utvecklas.

Riksintressen

Detaljplanen berörs av två riksintressen, E4:an och Jönköpingsbanan. För båda dessa riksintressen krävs att avstånd hålls till bebyggelsen. För bostäder och annan bebyggelse som innebär stadigvarande användning ska ett generellt avstånd på 30 meter hållas - detta utreds dock speciellt i en särskild riskutredning i samband med planarbetet.

Grönstrukturplan

Grönområdet Sannabäcken ingår i detaljplanens västra del. Den utgör en viktig grön- och dagvattenlänk som sträcker sig från Bondberget och Önehaga ner till Vättern. Trots dess avlånga karaktär är krontäckningen god, vilken skuggar bäcken och ger ett intryck av tätare skogsmiljö.

Naturvårdsprogrammet

Sannabäcken utgör ett högt naturvärde (klass 3), innehållande ett antal ekar och en mycket lövklädd ravin. Viss röjning för att främja ekarnas tillvaro är en målsättning för områdets välmående.

Kulturhistoria

På platsen finns ett gammalt motell, som i dagsläget används som studentbostäder och moské. Delen som utgör studentbostäder har en karaktäristisk U-form. Byggnaden kommer att utredas speciellt och dess kvaliteter ska värderas inför detaljplanens granskning.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter till stor del en befintlig detaljplan (0680-P92) som medger byggnation av icke-störande verksamhet. Utöver denna detaljplan påverkas även detaljplan för Birkagatan (06-JÖS-737), vilkens innehåll blir oförändrat samt en liten detaljplan menad att inhysa en befintlig mobilmast (0680K-DP050224). Denna mobilmasten är tänkt att flyttas i aktuellt planarbete.



Riksintressen kring planområdet. Planområdet visas i rött. Riksintresse för E4:an ses i norr, medan riksintresse för Jönköpingsbanan visas söder om planområdet.



Kringliggande grönstruktur. Sannabäcken visas som rödmarkerad.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Området är utpekad och har i KBFP bedömts rymma cirka 550 bostäder. Det aktuella förslaget landar på cirka 650 bostäder.

Barnkonventionen

Utöver alla de barn som ska bo i området finns det även i direkt anslutning till flera skolor, såsom Sandagymnasiet och Engelska skolan. Det nya området kommer att ge möjligheter för fler intressanta offentliga mötesplatser åt dessa barn.

En ny lekplats och en större lutande park kommer att skapas i området som tillsammans med Sannabäckens grönområde inbjuder till rörelse och nyfikenhet.

Utöver de möjligheter som skapas när man öppnar upp ett nytt område på detta sätt innebär förslaget även att biltrafiken till viss del kommer att öka i och kring området. Det är då av vikt att de gator som planeras uppmanar till låga hastigheter och att övergångsställen är tydliga.

Plan för dagvattenhantering

Kommunen har en dagvattenpolicy som är antagen 2009. Policyn anger hur dagvatten inom planlagda, bebyggda områden ska hanteras för allmän, samfällad och privat mark. Policyns övergripande mål är att:

Hanteringen av dagvatten ska ske på ett sätt som

- Medför minsta möjliga störning på människors hälsa och på miljön i vatten och mark
- Minimerar risken för skador på byggnader och anläggningar berikar bebyggelsemiljöerna och synliggör vattenprocesserna

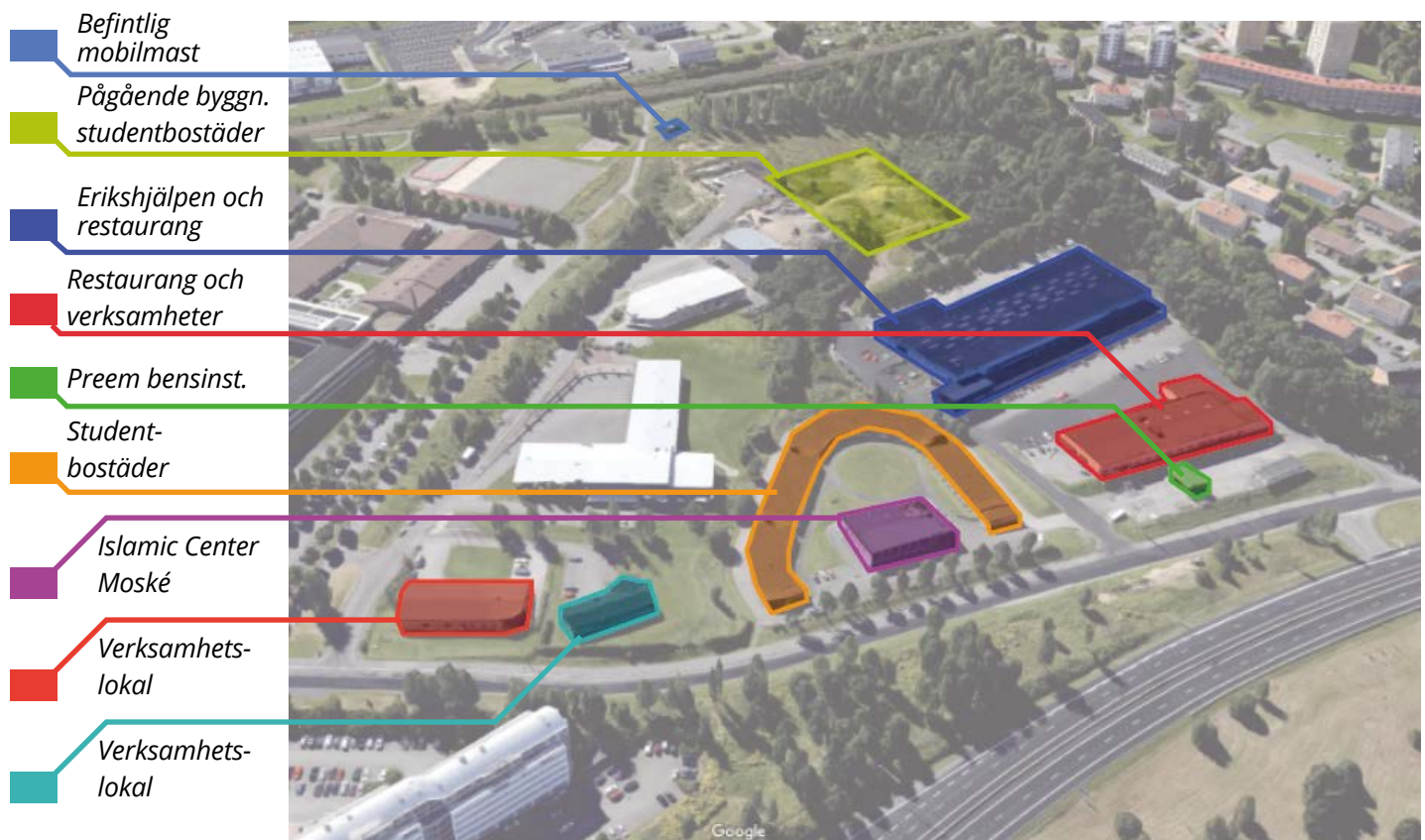
Bebbyggelse

Befintliga verksamheter

Inom planområdets finns ett flertal aktiva verksamheter, där Preem automatstation, Jönköping Islamic Center och Erikshjälpens utgör kända verksamheter. Utöver dessa verksamheter finns restaurangverksamhet och mindre verksamhetslokaler. En befintlig mobilmast finns även i områdets södra del.

Befintliga bostäder

En U-formad byggnad omger Jönköping Islamic Center som idag innehåller studentbostäder, men som ursprungligen har varit ett motell. I områdets södra del pågår byggnation av studentlägenheter. Dessa lägenheter inryms i pågående detaljplan.



Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

De rekreationsområden som finns i området är Sannabäckens skogsområde. Ett gång- och cykelstråk går även utmed Jönköpingsbanans norra sida, som kopplar samman Södra Apollovägen med Öxnehagaleden. Sandagymnasiets område bjuder även på möjlighet till bollspel.

Geotekniska förhållanden

Sondering har utförts sedan tidigare inom Valplatsen. Det är runt 1 meter tämligen fast sand och grus närmast markytan på ett löst jordskikt med fyllning och/eller naturligt finjord ner till ungefär 2 meters djup. I en del punkter är det lös jord redan från markytan. Generellt är det mycket fast jord från 2 meter djup och djupare inom området. Ytterligare provpunkter tillkommer till granskningen, detta för att bl.a. utreda grundvattennivån.

Markföroreningar

Inom och kring området finns ett antal utpekade potentiella föroreningspunkter, dessa kan ses i bilden till vänster.

Valplatsen 3 utgörs av pågående bensinstation. Åtgärd avslutad på ett delområde (se undersökning och saneringsrapport). I ett senare skede behöver bensinstationen undersökas samt kan undersökning behövas under själva byggnaden. På marken har det funnits Industribyggnad sedan slutet av 1960-talet. Fortsättningsvis ska det undersökas om även andra delar av fastigheten behöver undersökas.

På fastigheten Valplatsen 2 har tidigare funnits grafisk industri och verkstadsindustri. Åtgärd avslutad på ett delområde (se undersökning och saneringsrapport). På marken har det funnits Industribyggnad sedan början av 1960-talet. Fortsättningsvis ska det undersökas om även andra delar av fastigheten behöver undersökas.

På Valplatsen 8 har mellanlagring och sortering av sand, grus, sten, morän och en del asfalt pågått, samt former av berg- eller gruskrossverk. Fortsättningsvis ska det ses över om denna behöver undersökas ytterligare.

På Valplatsen 10 bedriver Eurowater verksamhet och det finns inget som tyder på att denna fastighet är förorenad. Ingen undersökning är nödvändig för denna fastighet.

På Valplatsen 6 har tryckeri har bedrivits sedan 2002, då marken såldes i byggfärdigt skick, enligt den MIFO-inventering som finns. Riskklassad som riskklass 4. Det finns Ingen misstänkt förorening vilket gör att ingen undersökning är nödvändig för denna fastighet.

Inget potentiellt förorenat område utanför detaljplaneområdet bedöms påverka det aktuella projektet.



Karta som visar fastigheter, där varje punkt är en potentiell föroreningspunkt.

- Valplatsen 3. Föroreningar från drivmedelsbransch
- Valplatsen 2. Föroreningar från grafisk industri
- Valplatsen 8. Föroreningar från mellanlagring.
- Valplatsen 10. Förorening från verkstadsindustri.
- Valplatsen 6. Tidigare misstänkt förorening från grafisk industri.



 Ungefärlig yta i detaljplaneområdet där förorening lämnats kvar.

Undersökningar av Valplatsen 2 och 3 genomfördes 2014 som visar på ett saneringsbehov av vissa delar (Se bilagor benämnda Nivika 2014-11-14, 2014-12-01). Undersökningarna har konstaterat en oljeförorening i mark och grundvatten under parkeringen mellan byggnaderna på Valplatsen 2 och Valplatsen 3. Halterna i mark och grundvatten överskrider riktvärden för mindre känslig markanvändning och kriterier för grundvattenskydd. Föroreningen verkar sammanhängande och lokaliserad i ett sandlager som ligger ovanpå leran och i anslutning till grundvattenytan.

Saneringen har skett inom parkeringen vid fastigheterna Valplatsen 2 och Valplatsen 3 (mellan industribyggnaderna). Sanering har gjorts ner till riktvärden för känslig markanvändning. I ett område mot byggnaden Valplatsen 2 har förorening lämnats kvar, se bild till vänster. Då grävning eller schaktning sker i anslutning till de kvarlämnade föroreningarna ska samråd ske med Miljö- och Hälsoskyddskontoret om vilka åtgärder som behöver vidtas.

Sanering har också skett på Valplatsen 2 på den yta där det i dag byggs studentbostäder. Jordmassor förorenade med bland annat bly, zink, PAH, och alifater schaktades bort. Området är sanerat ner till riktvärden för känslig markanvändning.

Asfalten på fastigheterna Valplatsen 2 och 3 innehåller mycket låg halt av polyaromatiska kolväten i samtliga prover. Gränsen för att kunna klassas som farligt avfall underskrids med mycket stor marginal.

För att få en säkrare bedömning bör kompletterande undersökningar av området kring bensinstationen på Valplatsen 3 göras samt övriga icke undersökta delområden på främst Valplatsen 2 och 3. För icke undersökta områden på Valplatsen 2 och 3 misstänks ingen förorening, men området har använts för industri sedan början av 1960-talet. I ett senare skede bör även undersökning ske under de två industribyggnaderna.

Vad gäller övriga fastigheter som ingår i detaljplaneområdet bedöms inga undersökningar vara nödvändiga. Detta på grund av att inga förorenande verksamheter har bedrivits och risken för förorening bedöms som minimal.

Radon

Radon är en ädelgas som bildas när det radioaktiva grundämnet radium sönderfaller. Radon är skadligt för människors hälsa och kan endast upptäckas genom radonmätningar. Massor som tillförs området bör vara radonkontrollerade och radonsäkert byggnadssätt rekommenderas att användas.

Trafik

Gång

De gående följer samma struktur som cyklisterna i detta område - bortsett från naturområdet i västra delen av detaljplanen som i dagsläget lämpar sig mindre bra för cyklister.

Cykel

Birkagatan har en ca. 3 meter bred trottoar där cykel- och gångtrafik inte är separerad. Områdets andra gata, Wadmans Linje, är även den försedd med trottoar men utan separering av gång- och cykeltrafikanter. Söder om området finns en gång- och cykelväg som löper utmed järnvägsspåret.

Kollektivtrafik

cirka 300 meter från planområdets mittpunkt finns en hållplats utmed Birkagatan där stombusslinje 1 stannar. 450 meter sydväst om området finns hållplats för stombusslinje 2 som går utmed Kungängsvägen. Huskvarna tågstation ligger därtill ca 500 meter från planområdet.

Bil

Terrängen inom planområdet är i dagsläget uppdelat på en övre (i söder) och en undre (i norr) del. Den undre delen inom planområdet och dess pågående verksamheter försörjs idag via Birkagatan i norr, medan studentbostäder på den övre delen försörja via Wadmans Linje i öster. Wadmans linje är idag en relativt ofrafikerad gata. Birkagatan är däremot en gata med hög belastning som uppgick till 6900 ÅDT år 2017. Detta kan jämföras med anslutande Öxnehagaleden i öst som samma år hade 9600 ÅDT.

Parkering

Med undantag för Wadmans Linje, så är idag all parkering inom planområdet privat och menad att försörja de verksamheter som uppehåller sig där. Det är känt att Wadmans linje nyttjas som gatuparkering till framförallt Sandagymnasiet.

Tillgänglighet

Området lutar idag kraftigt (i genomsnitt 7%) på ett sådant sätt att det inte är möjligt att skapa samtliga gator som är fullständigt tillgängliga enligt goda tillgänglighetsmått. Det kan dock skapas alternativa vägar som uppfyller en sådan standard.



Karta som visar kända trafiksiffror kring Valplatsen-området. Siffrorna visar ÅDT. ÅDT står för årsdygnstrafik och betyder att det i snitt varje dygn kör så många fordon som siffran visar på de olika vägsegmenten. E4:an visas i blått.

Service

Offentlig service

Bara några hundra meter bort från Valplatsen-området finns flera skolversamheter. Sandagymnasiet och ett framtida 'Sanda högstadium' finns precis intill planområdet. På andra sidan Birkagatan finns Engelska skolan och Kunskapsskolan. 500 meter väster ut planeras det för en ny förskola på Österängen.

Utöver de skolgårdar som finns i området finns det endast en offentlig lekplats i närområdet intill Huskvarna Folkets Park, denn ligger på cirka 500 meters gångavstånd från Valplatsen. Nya lekplatser kommer att etableras.

På ett 800 meters gångavstånd på södra sidan av järnvägen finns Huskvarna sortergård.

Kommersiell service

Inom området finns idag restauranger, men dessa kommer att försvinna i sin nuvarande form, och liknande verksamheter och service kan istället få utrymme i det omvandlade Valplatsen-området.

Cirka 700 meter västerut finns Österängens centrum, innehållandes bl.a. Willys och apotek. Omvandlingen av Valplatsen-området kommer innebära ökat kundunderlag för Österängens centrum och därmed skapa bättre förutsättningar att stärka centrumet.

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

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2018

9 Maj

STBN- planuppdrag

2021

25 November

15 dec. - 15 feb.

STBN - beslut om plansamråd

Samråd

2022

Kvartal 3

Kvartal 4

STBN - beslut om granskning

STBN - beslut om antagande/godkännande

2023

Kvartal 1

Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

Plankostnadsavtal har tecknats mellan respektive fastighetsägare och kommunen för förutsättningar för detaljplanens framtagande.

Exploateringsavtal ska upprättas med respektive exploatör och godkännas av tekniska nämnden innan planen antas. I avtalet ska bland annat exploateringsersättning, anläggningsavgift för vatten och avlopp, ansvar för undersökningar och utbyggnad av olika anläggningar samt servitutsupplåtelser regleras. Exploateringsavtalet reglerar även de kostnader som tecknat planavtal omfattas samt de administrationskostnader som tekniska kontoret haft för framtagandet av detaljplanen.

Den nya detaljplanen omfattar område med användningen E, för transformatorstation. Exploatören ansvarar för att teckna erforderligt avtal med elnätsägaren Jönköping Energi Nät AB för att möjliggöra för ny transformatorstation som kan tillgodose planområdets elförsörjning.

Ekonomiska frågor

För att genomföra planförslaget har kommunen kostnader för att upprätta detaljplanen, administration, fastighetsbildning, ombyggnad av gator och gång- och cykelvägar inom detaljplaneområdet samt kostnader för anläggning för vatten och avlopp. Efter genomförande av detaljplanen kommer kommunen få ökade kostnader för drift och skötsel av de ytor som i detaljplanen läggs ut som allmän platsmark. Kostnader för utbyggnad av allmän plats regleras i kommande exploateringsavtal. Intäkterna ska omfatta försäljning av kommande verksamhetsmark, exploateringsersättningar från privata byggaktörer och anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

Respektive exploatör ska svara för och bekosta alla utredningar och undersökningar som bedöms som nödvändiga för en planläggning och exploatering av området. Detta innefattar såväl miljö-, geotekniska-, och arkeologiska undersökningar som tekniska och ekonomiska analyser.

Respektive exploatör ansvarar för all finansiering när det gäller utförande av byggnader och anläggningar inom egen kvartersmark.

En ekonomisk redovisning av kommunens kostnader för planen ska vara framtagen inför ett beslut om exploateringsavtal, inklusive de ökade driftskostnader som planen medför.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteri- förrättning. Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens

lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen vid förrättningen. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Avtal förutsätts träffas mellan fastighetsägarna.

Detaljplaneförslaget innehåller mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap samt kvartersmark. Fastigheter som planläggs för de olika markanvändningarna är Sanna 2:1, 2:5–2:7, 2:9 och 2:14. Valplatsen 1, 2, 3, 5, 6, 8 och 9. Österängen 5:1 och 5:2 samt Vättersnäs 1:1

För de områden där kommunen ska vara huvudman för allmän plats, har kommunen enligt PBL 6 kap. 13 § rätt att lösa in sådan mark. Om fastighetsägaren begär detta, är kommunen enligt PBL 14 kap. 14 § även skyldig att lösa in den allmänna platsmarken. Om marken inlöses utan överenskommelse genom lantmäteriförrättning beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning.

För de områden inom Valplatsen 1-3, 5, 6, 8, 9, samt Sanna 2:1, 2:9 och 2:14 som planläggs med kvartersmark (med B betecknat område) kan nya fastigheter bildas utifrån lämplig användning.

Mark bestående utav allmän plats med kommunalt huvudmannaskap kan genom fastighetsreglering föras över till kommunalägd fastighet.

Gemensamhetsanläggning

Om flera fastigheter avstyckas inom samma kvarter kan gemensamhetsanläggning(ar) bildas för gemensamma ytor och anläggningar.

Rättigheter

Flera officialrättigheter finns inom planområdet. Inom planområdet finns nya allmänna gator som gör att tillgång till behövliga vägar för berörda fastigheter kan ske delvis utan officialservituten. Servituten kan komma att upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Inom planområdet finns även flera registrerade civilrättsliga avtal. Observera att rättigheter som har bildats genom avtal inte behöver vara inskrivna i fastighetsregistret för att vara giltiga. Sådana avtalsrättigheter har hittills inte varit kända under planprocessen men kan uppvisas av berörd part.

Hur rättigheterna bedöms påverkas av planens genomförande redovisas i tabellen nedan, de inskrivna rättigheter som inte finns med i tabellen nedan berör inte planområdet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Valplatsen 1	Mark planläggs med kvartersmark (bostad, centrum), detaljplanen medger avstyckning för bostadsändamål. Fastighetsbildning bedöms inte som nödvändig. Fastigheten planläggs även med utfartsförbud.
Valplatsen 2	Mark planläggs med kvartersmark (bostad, centrum och teknisk anläggning), detaljplanen medger avstyckning för ovan nämnda ändamål. Mark planläggs med allmän plats (park, natur och gata) Fastighetsbildning är nödvändig för bildande av nya bostadsfastigheter samt överföring av allmän plats till kommunalägd fastighet. Fastigheten planläggs även med utfartsförbud.
Valplatsen 3	Mark planläggs med kvartersmark (bostad, centrum) samt allmän plats (torg och natur). Detaljplanen medger avstyckning eller fastighetsreglering för bostadsändamål. Fastighetsbildning är nödvändig för bildande av nya bostadsfastigheter samt överföring av allmän plats till kommunalägd fastighet. Fastigheten planläggs även med utfartsförbud.
Valplatsen 5	Mark planläggs med kvartersmark (bostad, centrum) samt allmän plats (gata, torg). Detaljplanen medger avstyckning eller fastighetsreglering för bostadsändamål. Fastighetsbildning är nödvändig för bildande av nya bostadsfastigheter samt överföring av allmän plats till kommunalägd fastighet. Fastigheten planläggs även med utfartsförbud.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Valplatsen 6	Mark planläggs med kvartersmark (centrum, verksamheter tillhörande eftergymnasial verksamhet). Detaljplanen medger avstyckning för centrumändamål. Fastighetsbildning bedöms inte som nödvändig. Fastigheten planläggs även med utfartsförbud.
Valplatsen 8	Mark planläggs med kvartersmark (bostad, centrum) samt allmän plats (gata). Detaljplanen medger avstyckning eller fastighetsreglering för bostadsändamål. Fastighetsbildning är nödvändig för bildande av nya bostadsfastigheter samt överföring av allmän plats till kommunalägd fastighet. Fastigheten planläggs även med utfartsförbud.
Valplatsen 9	Mark planläggs med kvartersmark (centrum, verksamheter tillhörande eftergymnasial verksamhet). Detaljplanen medger avstyckning för centrumändamål. Fastighetsbildning bedöms inte som nödvändig. Fastigheten planläggs även med utfartsförbud.
Sanna 2:1	Mark planläggs med kvartersmark (centrum, bostäder och teknisk anläggning) samt allmän plats (gata, torg, park och natur). Detaljplanen medger avstyckning eller fastighetsreglering för centrumändamål eller bostadsändamål. Fastighetsbildning är nödvändig för bildande av nya fastigheter för centrumändamål och bostadsändamål. Fastigheten ägs sedan tidigare av Jönköpings kommun. Ingen fastighetsbildning bedöms som nödvändig, där mark planlagd som allmän plats överförs.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Sanna 2:5	Mark planläggs för allmän plats (gata och natur). Marken ägs sedan tidigare av Jönköpings kommun. Ingen fastighetsbildning bedöms som nödvändig.
Sanna 2:6	Mark planläggs för allmän plats (gata). Marken ägs sedan tidigare av Jönköpings kommun. Ingen fastighetsbildning bedöms som nödvändig.
Sanna 2:7	Mark planläggs för allmän plats (gata). Marken ägs sedan tidigare av Jönköpings kommun. Ingen fastighetsbildning bedöms som nödvändig.
Sanna 2:9	Mark planläggs med kvartersmark (centrum, bostäder och teknisk anläggning) samt allmän plats (gata, park och natur). Detaljplanen medger avstyckning eller fastighetsreglering för centrumändamål eller bostadsändamål. Fastighetsbildning är nödvändig för bildande av nya fastigheter för centrumändamål och bostadsändamål. Fastigheten ägs sedan tidigare av Jönköpings kommun. Ingen fastighetsbildning bedöms som nödvändig, där mark planlagd som allmän plats överförs.
Sanna 2:14	Mark planläggs för allmän plats (natur). Marken ägs sedan tidigare av Jönköpings kommun. Ingen fastighetsbildning bedöms som nödvändig.
Österängen 5:1	Mark planläggs för allmän plats (natur, gata). Marken ägs sedan tidigare av Jönköpings kommun. Ingen fastighetsbildning bedöms som nödvändig.
Österängen 5:2	Mark planläggs för allmän plats (natur). Marken ägs sedan tidigare av Jönköpings kommun. Ingen fastighetsbildning bedöms som nödvändig.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Vättersnäs 1:1	Mark planläggs för allmän plats (natur, gata). Marken ägs sedan tidigare av Jönköpings kommun. Ingen fastighetsbildning bedöms som nödvändig.
0680K-3765.1	Fastigheten Valplatsen 5 har idag rätt till utfart genom detaljplanens kvartersmark, samt allmän plats gata. Inom planområdet finns nya allmänna gator som gör att tillgång till behövliga vägar för fastigheten kan ske delvis utan officialservitut. Servitutet kan komma att upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning
0680K-3765.2	Fastigheten Valplatsen 8 har idag rätt till utfart genom detaljplanens kvartersmark, samt allmän plats gata. Inom planområdet finns nya allmänna gator som gör att tillgång till behövliga vägar för fastigheten kan ske delvis utan officialservitut. Servitutet kan komma att upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning
0680K-2114.1	Fastigheten Valplatsen 6 har idag rätt till utfart genom detaljplanens kvartersmark. Inom planområdet finns nya allmänna gator som gör att tillgång till behövliga vägar för fastigheten kan ske utan officialservitut. I dagsläget har fastigheten in/utfart över Valplatsen 9, varav servitutet inte kan upphävas. Skulle annan in/utfart lösas under genomförandet kan servitutet komma att upphävas eller ändras, efter ansökan om lantmäteriförrättning.
0680K-3783.1	Staten Trafikverket, har rätt att trädsäkra längs med järnvägen. Servitutet gäller över mark planlagd som allmän plats gata, park och natur. Servitutet kan komma att upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning.
06-IM1-99/3026.1	Fastigheten Valplatsen 8 belastas av ett avtalsservitut för utfart till förmån för Valplatsen 2. Utfarten kan påverkas i genomförande av detaljplanen.
0680IM-01/6962.1	Fastigheten Valplatsen 2 belastas av ett avtalsservitut för ledning, till förmån för Utloppet 1. Ledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
06-IM1-90/2895.1	Fastigheten Valplatsen 8 belastas av ett avtalsservitut för va-ledning, till förmån för Utloppet 1. Ledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Mats Ruderfors, Trafikavdelningen
 Bengt Mattias Carlsson, Stadsarkitekt
 Hampus Maars, Kommunala lantmäteriet
 Matilda Åberg, Bygglovsavdelningen

Tekniska kontoret

Malin Strömberg, Mark- och exploateringsavdelningen
 Annica Magnusson, Vattensamordnare
 Helez Barwari, VA-avdelningen
 Lars Wärn, GATA
 Fredrik Sandberg-Svärdh, Miljöingenjör
 Linn Svahn, PARK

Jenny Larsson
 Bitr. Planchef
 036-10 57 79

Martin Månsson
 Planarkitekt
 036-10 68 52