

Detaljplan för handelsverksamhet på del av Kortebo 3:1 och 4:9

Kortebo, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag.	4
Planförslag.	5
Plankarta och planbestämmelser.	12
Planens konsekvenser	16
Förutsättningar	21
Genomförande av detaljplanen.	28

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av miljöpåverkan

Bilagor

PM dagvatten
Geoteknisk utredning
Riskutredning
Miljöteknisk markundersökning
Miljöinventering

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord:
detaljplan del av Kortebo 3:1 och 4:9

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 samrådsplatsen 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 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.

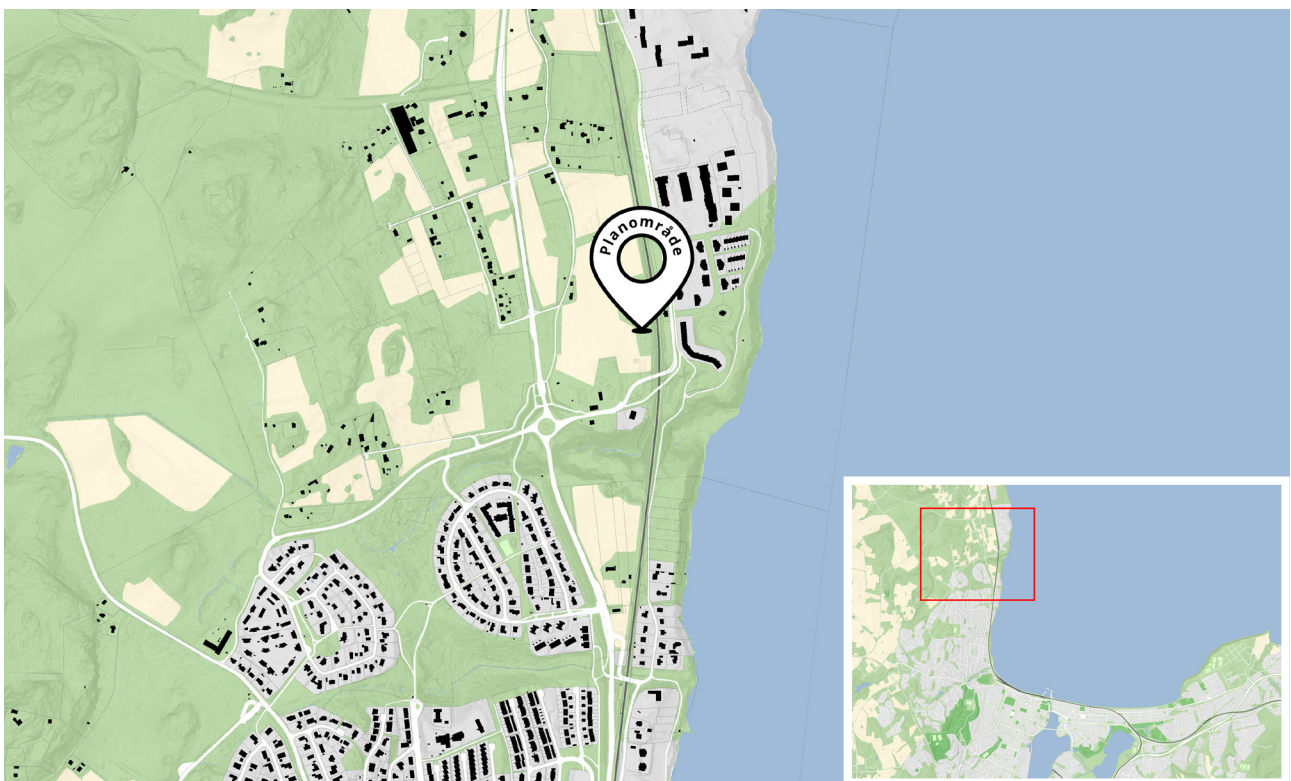
Bakgrund, syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nybyggnation av lokaler för handelsverksamhet. Den före detta panncentral som funnits på platsen har rivits under planarbetets gång. Planförslaget innebär att cirka 0,2 hektar jordbruksmark tas i anspråk för handelsverksamhet.

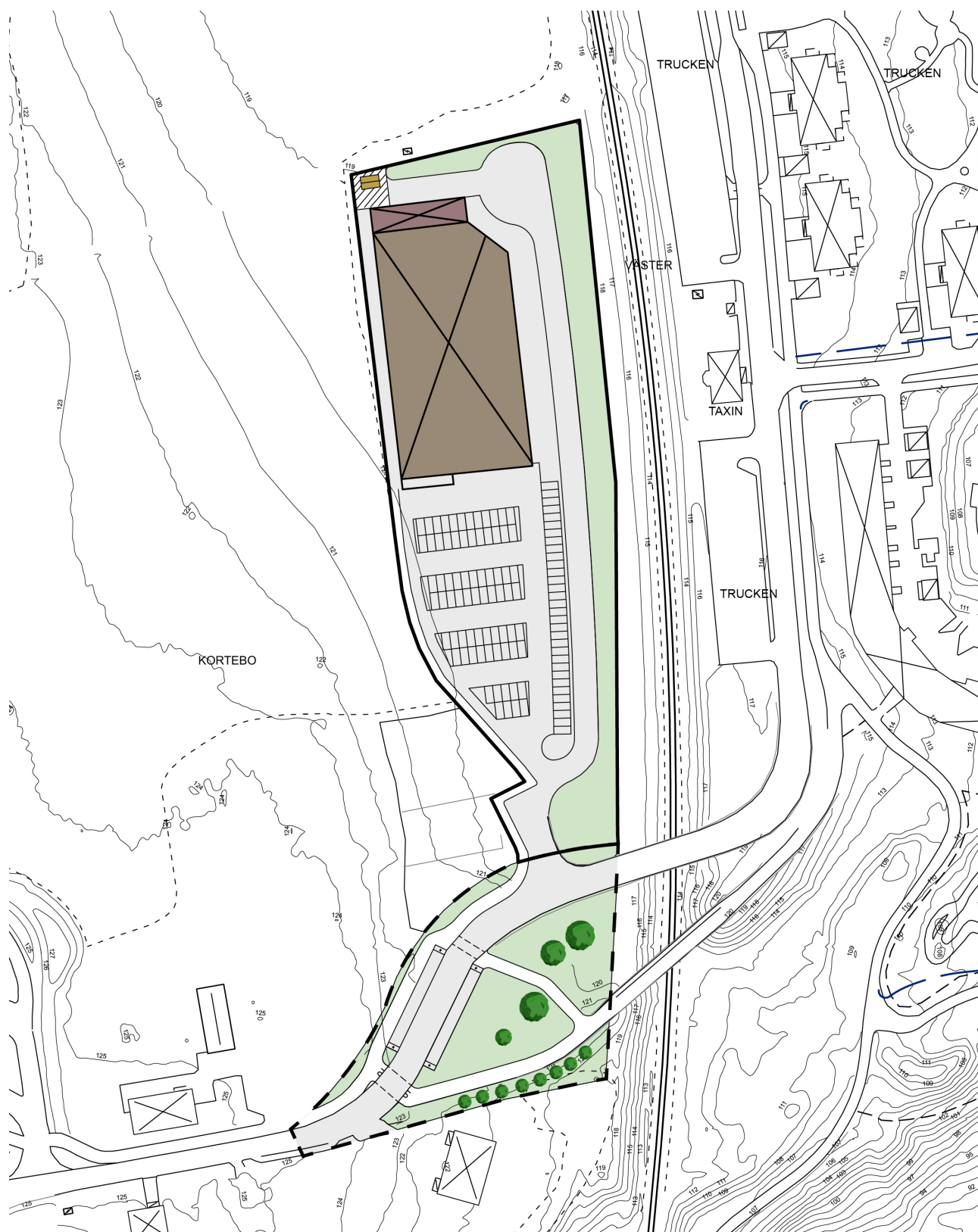
Området ligger inom stadsdelen Kortebo väster om bostadsområdet Strandängen och utmed järnvägssträckningen Jönköpingsbanan. Jordbruksmark angränsar till väster om planområdet där mindre delar av jordbruksmarken kommer att tas i anspråk i och med denna exploatering.

Söder om planområdet ska gång- och cykelvägar byggas ut till området och är en viktig del vid genomförandet av detaljplanen.

Figur 1. Översiktskarta över planområdets läge.



Planförslag



Figur 2. Bilden visar en illustration av hur området kan se ut efter detaljplanens genomförande.

Bebyggelse

Handelsverksamhet

Detaljplanen möjliggör för handelsverksamhet. I planarbetet planeras det för en livsmedelsbutik där planen tillåter en byggnad med 10 meters nockhöjd. Ytan begränsas av en högsta möjliga exploateringsgrad på 3000 kvm och får uppföras i endast 1 våning.

Den byggbara marken är begränsad mot öst med korsmark, där hänsyn behöver tas till risker med tanke på närhet till järnvägen.

Nedan visas en principskiss på kommande handelsbyggnad.



Figur 3. Bilden visar en principskiss på kommande handelsbyggnad.

Stadsbyggnadsidé

Framtida byggnad kommer vara väl synlig och uppta en stor del av landskapsbilden då den ligger tämligen ensam vid utkanten av jordbruksmarken. Av den anledningen ska fasaden varieras för att skapa en mer intressant gestaltning mot väster, dels sett till dagens förutsättningar mot Kortebovägen och dels mot en eventuellt framtida stadsgata om Kortebo i framtiden skulle byggas ut. Det är i dagsläget inte aktuellt med tanke på jordbruksmarkens höga värde och inställningen till exploatering på jordbruksmark, men viss anpassning ska ändå ske.

Variationen i fasaden kan till exempel innebära olika typer av material och färg eller partier med glas. Byggnaden ska även placeras parallellt med den västra plangränsen för att kunna anpassas till en gata, om det skulle bli aktuellt.

Nedan visas två exempel på butiker som byggts med god gestaltning av fasaden, dels en Lidl-butik i Sigtuna, där anpassning har skett mot ett torg och bostäder med en variation i fasaden och takutformningen och ett exempel från en ICA-butik i Sjöbo byggd i trä.

Figur 4. Foto av Lidl-butik i Sigtuna.



Figur 5. Foto av ICA-butik i Sjöbo.



Transformatorstation

En transformatorstation kan komma att behöva anordnas inom planområdet för att ersätta den station som finns norr om planområdet. Placeringen av denna är i det nordvästra hörnet. Åtkomsten till anläggningen sker via kvartersmarken för livsmedelsbutiken där en rättighet behöver bildas.

Trafik

Gång och cykel

En gång- och cykelbana är tänkt att kunna anslutas till planområdet och till framtida handelsverksamhet, där det idag saknas en koppling.

Med detaljplanens genomförande kommer gång- och cykelvägen västerifrån förlängas till planområdet.

Från öster och Strandängen kommer en ny del av cykelvägen byggas ut för att skapa ett snabbare och mer gent flöde till planområdet. Nya

gång- och cykelkopplingar är röstreckade i figuren nedan.

Figur 6. Bilden visar nya gång- och cykelkopplingar till planområdet.



Figur 7. Fotot visar vart kommande gång- och cykelväg kommer att anslutas från Strandängen. Det är redan idag en upptrampad stig.



Kollektivtrafik

Framkomligheten för bussar och åtkomst till hållplatser förväntas inte påverkas av detaljplanarbetet, däremot bör handelsverksamheten bidra till en ökning av passagerare längs sträckan. Det kan bli aktuellt att flytta hållplatsen närmare planområdet längs Ebba Ramsays väg av den anledningen.

Under planarbetet har möjligheten att flytta hållplatserna närmare planområdet undersökts och möjliggjorts även om det inte är aktuellt i dagsläget. Hållplatserna har kapacitet nog för ledbussar. Placering av dessa kan ses i figur 6.

Bil

En ny infart från Ebba Ramsays väg till planområdets kvartersmark kommer att anläggas där den befintliga ligger idag.

Parkering

Parkering för bil och cykel ska lösas på kvartersmark. Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska följa riktlinjerna som anges i kommunens aktuella dokument för parkeringstal. Viss andel parkeringsplatser för möjlighet att ladda elbilar rekommenderas av kommunen.

Cykelparkeringen bör placeras nära entrén och vara väderskyddade samt kunna hantera lastcyklar och cykelkärror. Cykelparkeringar ska utformas i enlighet med Jönköpings kommuns cykelprogram samt dokumentet Parkeringstal för Jönköpings kommun.

Tillgänglighet

En angoringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters

gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler och arbetslokaler. Byggnader och utemiljö ska ha en utformning som bidrar till att gällande normer för tillgänglighet uppfylls.

Teknisk försörjning

VA

Planområdet beräknas att ingå i verksamhetsområde för VA när planen är antagen.

Vatten och avlopp kan anslutas till den befintliga VA- systemet. Det finns även en befintlig vattenledning som hamnar genom planområdet som behöver flyttas eller läggas om.

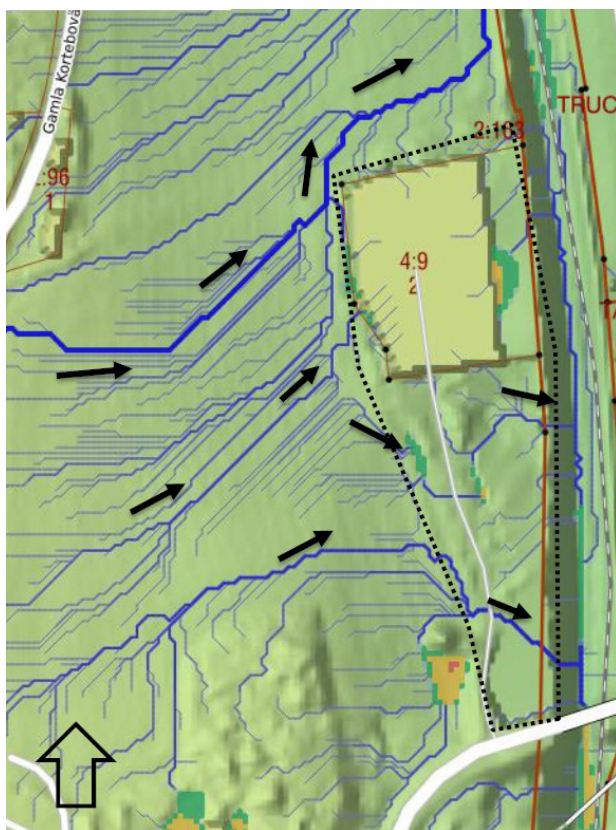
Dagvatten

Dagvatten från planområdet förutsätts att anslutas till kommunalt dagvattennät. Innan dagvattnet når kommunalt nät föreslås det hanteras i regnbäddar och svackdiken inom kvartersmark. Ytlig avledning inom kvartersmark ner i föreslagna dagvattenanläggningar medför att dagvatten till viss del infiltreras i mark och att flöden utjämnas. Rening av dagvatten uppnås till viss grad med regnbäddar och svackdiken. Generellt gäller att dagvatten från hårdgjorda ytor för större parkeringsytor och/ eller tung trafik, kan kräva längre gående rening som t.ex. oljeavskiljare för att inte riskera att förorena yt- eller grundvatten eller orsaka annan olägenhet i miljön. Förslag på lösningar på kvartersmark samt mängder dagvatten som uppkommer vid 10-års samt 30-års flöden presenteras i framtagna dagvattenutredning, som är en bilaga till detaljplanen.

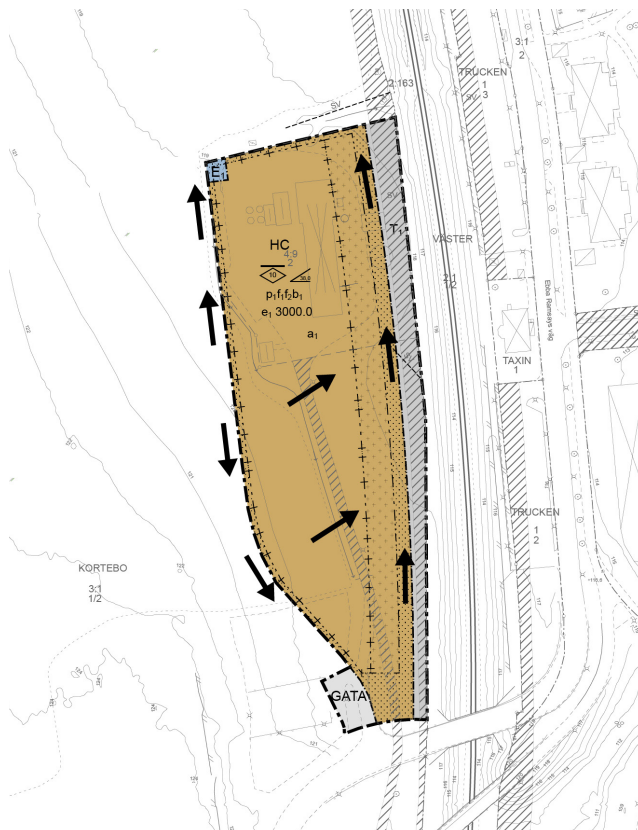
I och med ovan redovisade åtgärder för dagvatten bedöms inte planen påverka vattenkvaliteten i Vättern negativt.

Vid extrema flöden kommer vattnet att ledas på ytan utan att påverka bebyggelsen negativt. Enligt dagvattenutredningen föreslås rinnvägar skapas i form av diken med funktion att utjämna flöden dikt an plangräns, där ytvatten kan rinna fritt åt norr respektive söder med hänsyn till ytvattendelaren i fastigheten. Kvartersmarken inom planområdet föreslås höjdsättas så att ytavrinning sker norrut.

I och med att dagvatten separeras från spillvattenhanteringen i nya projekt och att förnyelsearbetet 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.



Figur 8. Kartan visar avrinning efter att planområdet har byggts ut utan åtgärder.



Figur 9. Kartan visar förslag till avrinning efter att planområdet byggts ut.

El

I samband med detaljplanearbetet kommer det planläggas för en ny transformatorstation, vilken kan komma att behöva anordnas inom planområdet och ersätta den befintliga transformatorstationen precis norr om fastigheten Kortebo 4:9 och försörja området med el.

Avfall

Avfallsutrymmen ska utformas så att källsortering underlättas.

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.

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 nio meter från fönstrets karmunderstycke eller balkongräckets överkant. Högre byggnader kommer kräva andra brandtekniska lösningar såsom ett brandsäkert trapphus. Se räddningstjänstens "Handlingsprogram Trygghet och säkerhet - delprogram operativa insatser" antaget av kommunfullmäktige.

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.

Precis norr om planområdet finns en befintlig brandpost.

Technical drawing showing a site plan with a yellow highlighted area. The area is labeled with technical specifications: $H \frac{4.9}{2}$, $p_1 f_1 f_2 b_1$, and $e_1 3000.0$. The area is also labeled with "TRUCKEN 1 3", "TAXIN 1", and "GATA". The drawing includes contour lines, a scale bar, and a north arrow.

12

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata

Bestämmelsen anger gata som markanvändning och syftar på att skapa en infartsväg till framtida handelsverksamhet. Aktuellt planförslag sammanflätas med gällande detaljplan söder om området, där det är planlagt för lokalgata och ansluter på så vis till Ebba Ramsays väg. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 p PBL

Kvartersmark

H

Detaljhandel

Den huvudsakliga användningen för området är detaljhandel, där det i dagsläget finns en vilja att anlägga en livsmedelsbutik. Inom användningsområdet är det troligt att det blir parkering för besökare till butiken. Användningsområdet regleras i utbredning av kors- och prickad mark, vilket innebär att framtida verksamhet håller ett avstånd om 30 meter ifrån framtida järnvägssträckning. Prickmarken i öster är också till för att det ska finnas plats för dikesanvisning som fördröjer och leder dagvatten från tomten norr ut. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL

E₁

Transformatorstation

En transformatorstation kan komma att behöva anordnas inom planområdet för att ersätta den station som finns norr om planområdet. Åtkomsten till anläggningen sker via kvartersmarken där en rättighet behöver bildas. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL

T₁

Järnväg

Bestämmelsen anger järnväg som markanvändning och syftar till att inte hindra en utveckling av Jönköpingsbanan. Plankartan tar höjd för dubbelspår med ett järnvägsområde. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

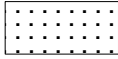
Bestämmelsen anger den högsta möjliga nockhöjd för framtida byggnader. Syftet är att kunna inrymma en livsmedelsbutik. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL



Största takvinkel är angivet värde i grader

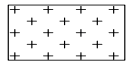
Bestämmelsen anger den största takvinkeln som är tillåten på framtida bebyggelse. Syftet med bestämmelsen är att förhindra branta taklutningar över 38 grader som dominerar landskapsbilden. Bestämmelsen har stöd i

4 kap 11 § 1 st 1 p PBL



Marken får inte förses med byggnad

Inom ytorna för denna bestämmelse får inga byggnader uppföras. Med anledning av riskavstånd mot järnväg i öster och i förhållande till plangräns mot den västra sidan. Bestämmelsen tar höjd för framtida dubbelspår. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL



Endast komplementbyggnad får placeras

Inom denna yta får endast komplementbyggnader uppföras. Det kan röra sig om exempelvis kundvagnsgarage. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL

e₁ 3000

Största byggnadsarea är angivet värde i m²

Syftet med bestämmelsen är att reglera hur omfattande byggnationen kan komma att bli. Dels beror det på att området inte ska bli överexploaterat och dels för att kunna värdera marken på ett rättvist sätt för inblandade parter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL

Placering

p₁

Huvudbyggnad ska placeras parallellt med plangräns åt väst

Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska förhålla sig till den västra plangränsen. Om området i sin helhet någon gång i framtiden ska byggas ut, utöver denna detaljplan, ska byggnaden ha en parallell placering med en gata som i det fallet kommer gå utanför, längs den västra plangränsen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL

Utformning

f₁

Huvudbyggnadens fasad ska mot väst gestaltas med variation i till exempel fasaduttryck eller materialval.

Syftet med bestämmelsen är att fasaden ska varieras på något vis för att skapa en mer intressant fasad mot väster, mot i dagsläget Kortebovägen och i framtiden eventuellt en stadsgata. Kontor med fönster kan med till exempel placeras mot väster för att skapa en variation i fasaden. Fasaden ska exempelvis inte utgöras av en ensartad grå fasad. Ytterligare beskrivning finns under rubriken planförslag på s. 6. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL

f₂

Högsta antal våningar är 1

Syftet med bestämmelsen är att dels reglera hur mycket yta (BTA) som får bebyggas eftersom nockhöjdens höjd möjliggör för 2-3 våningar, beroende på rumshöjd, och dels för att kunna värdera marken på ett rättvist sätt för inblandade parter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL

Utförande

b₁

Utrymningsväg från byggnader ska finnas i riktning bort från järnvägen

Med tanke på att järnvägen utgör en risk så behöver det finnas

utrymningsväg i riktning bort från järnvägen om det skulle inträffa en olycka. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL

Administrativa bestämmelser

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under hela genomförandetiden.

Bestämmelsen syftar till att tillåta att byggbodar uppförs utan att bygglov krävs. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 15 § 1 st 3 p PBL.

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

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

Information

Kvartermarken ska luta från söder till norr för avvattning på säkert sätt vid skyfall.

Information för genomförandet av detaljplan

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 del av Kortebo 4:9 och 3:1

Jordbruksmark

Enligt Plan- och bygglagen ska samhällsintressen vägs mot varandra med avsikten att mark- och vattenområden ska användas för de ändamål som de är mest lämpade för vad avser beskaffenhet, läge och behov. Planområdet består av cirka 0,2 hektar jordbruksmark. Föreslagen planläggning innebär att marken tas i anspråk för handelsverksamhet. Avvägning görs således mellan bevarandet av jordbruksmarken och etablering av livsmedelsbutik.

Jordbruksmark som allmänt intresse

Jordbruksmarken är av nationell betydelse och det finns därav ett allmänt intresse av 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.

Väsentligt samhällsintresse

Området är utpekad som stadsdelscentrum i översiktsplanen. I takt med att Strandängen har växt fram, öster om järnvägen, har behovet av service ökat. Att tillskapa stadsdelscentrum med en livsmedelsbutik i dess närhet i ett område som saknar närservice ser kommunen som ett väsentligt samhällsintresse och anses väga tyngre än att bevara den delen av jordbruksmarken.

Lokaliseringsprövning

En förutsättning är att livsmedelsbutiken behöver placeras i anslutning till Strandängen som ligger på östra sidan av Jönköpingsbanan. Inom rimligt avstånd finns endast tillräckligt stora ytor där större andel är

jordbruksmark alternativt befintlig bebyggelse. Av den anledningen anses det inte finnas en bättre placering utifrån verksamhetens behov vad gäller storlek. Platsen är delvis vald utifrån att minst jordbruksmark ska behöva tas i anspråk.

Sammanvägd bedömning för ianspråktagande av jordbruksmark

Planområdet omfattar enbart en liten del av åkern i sin helhet; 0,2 hektar av sammanlagt 5,4 hektar. Samtidigt görs exploateringen längst in ett hörn av åkern och följaktligen på ett sätt som möjliggör att resten av åkern fortsatt kan brukas som åkermark. Bedömningen är därför att denna exploatering bör kunna godkännas även om jordbruksmarken har ett mycket högt brukningsvärde. Lokal för handel och service kommer att behövas för befintlig och ny bostadsetablering på Strandängen samt för att avlasta närområdet idag.



Figur 10. Kartan visar jordbruksblocket i förhållandet till planområdet.

Hälsa och säkerhet

Miljö kvalitetsnormer för 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.

Miljö kvalitetsnormerna 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 - Störvätern (SE640195-154814) och den är klassad enligt vattendirektivet. Vättern uppnår God ekologisk status och det är fisksamhället som avgjort den statusen. Däremot uppnås ej God kemisk status och det bygger på uppmätta halter av bland annat av PFOS, dioxiner, PBDE och kvicksilver i fisk som överskrider respektive gränsvärde i fisk.

Halterna fosfor och kväve minskar i och med exploateringen vilket är positivt för recipienten. Halterna fosfor, zink och koppar ökar marginellt i och med exploateringen men tillförseln är så liten att ingen försämring i recipienten sker avseende MKN. Dessutom kommer halterna minska ytterligare vid anläggande av öppna dagvattenlösningar som föreslås i dagvattenutredningen.

Riskutredning

Utredarna bedömer att risknivån vid aktuell detaljplan är låg, och således att den planerade butiken bör kunna placeras där enligt plan.

Denna bedömning har gjorts utifrån följande förutsättningar som bidrar till acceptabel risknivå:

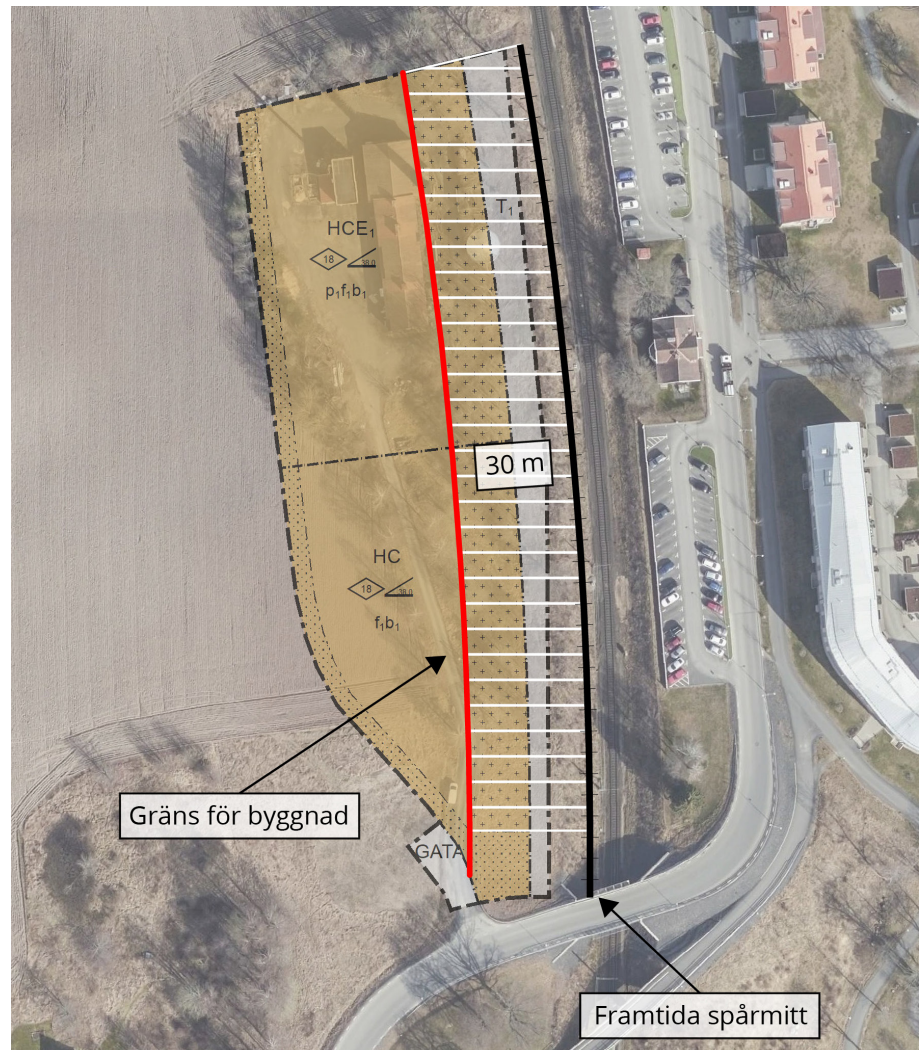
- Skyddsavstånd mellan planerad butik och utbyggnad av järnvägsspår är minst 30 meter.
- Slänt mellan detaljplan och järnvägsspår finns, med en minsta höjdskillnad om 3 meter (spåret ligger i skärning). Slänten fungerar som en effektiv skyddsbarriär.

Förutom ovanstående förutsättningar rekommenderar utredarna följande:

- Att utrymningsvägar från butiken ska finnas i riktning bort från järnvägen.

Detaljplanen har tagits hänsyn till dessa risker i form av korsmark

(endast komplementbyggnad får placeras) som motsvarar riskavståndet från järnväg (se figur 11) samt med en planbestämmelse som reglerar åt vilket håll utrymning ska ske. Att reglera markens höjd anses inte vara nödvändigt då det krävs marklov vid förändring av markens höjd och om det någon gång i framtiden blir aktuellt med dubbelspår så ska det utredas huruvida det påverkar omgivningen om marknivån behöver förändras.



Figur 11. Kartan visar avstånd mellan ny bebyggelse och framtida spårmit.

Omgivningspåverkan

Ökad trafik i närområdet

Som en följd av etablering av en livsmedelsbutik tordes trafiken öka i närområdet främst på delar av Ebba Ramsays väg (se figur 12) då besökare till butiken inte enbart kommer bestå av boenden från bl.a. Strandängen på den östra sidan av Järnvägen.

Figur 12. Kartan visar vilken del av Ebba Ramsays väg som påverkas mest av etablering av livsmedelsbutik.



FN:s Barnkonvention

En exploatering på platsen kommer att ersätta befintliga byggnader som delvis står tomma idag utan någon verksamhet för allmänheten. Platsen kan idag upplevas som en otrygg med avstånd från befintlig bebyggelse.

Etablering av en livsmedelsbutik gör att platsen blir mer offentlig och kommer åtminstone komma öka tryggheten på dagtid för barn och generellt.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet finns specifikt utpekad i översiktsplanen för centrala tätorten och kategoriseras som mångfunktionell bebyggelse. Ställningstagande har bland annat tagits för jordbruksmarken inom området. För området finns planbesked. Området tar en liten del av en befintlig åker i anspråk. Övriga delar av åkern kommer fortsatt kunna brukas. Området planeras för handel/service för befintlig och tillkommande bebyggelse på Strandängen. Området är utpekad som stadsdelscentrum i översiktsplanen. Att tillskapa stadsdelscentrum i ett område som saknar närservice ser kommunen som ett väsentligt samhällsintresse.



Figur 13. Utsnitt ur översiktsplanen för centrala tätorten.

Inom stadsdelen Kortebo finns utvecklingspotential främst vad gäller bostäder, men även arbetsplatser kan med fördel tillkomma, vilket befintligt planområde kan bidra med.

Planområdet kommer ha en infart från Ebba Ramsays väg som är en utpekad transportinfrastruktur där kollektivtrafiken bör utvecklas och ett nytt viktigt cykelstråk.

Riksintressen - Järnväg

Jönköpingsbanan är av nationell betydelse. Banan ingår i det utpekade strategiska godsnätet och är även viktig för persontrafiken. Den sträcker sig från Falköping till Nässjö via Jönköping och förbinder Västra och Södra stambanan.

Behov av markområde för mötesspår, dubbelspår, samtida infart (möjlighet för tågmöte vid stationer) och andra hastighetshöjande åtgärder ska beaktas genom att området hålls fritt från ny bebyggelse och anläggningar som kan försvåra järnvägens ombyggnad. Stor restriktivitet ska råda för ny bebyggelse eller anläggningar som kan försvåra järnvägens utveckling. Vid detaljplanläggning och lovprövning ska hänsyn tas till befintlig bana och kommande ombyggnad.

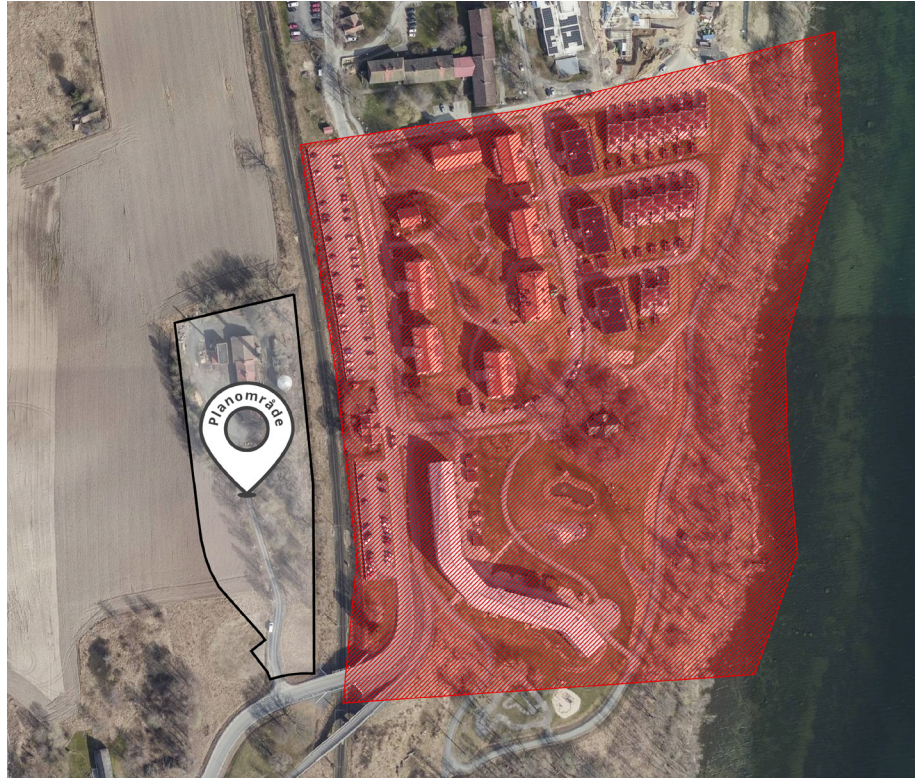
Detaljplanen har tagit höjd för utbyggnad av järnväg och på så sätt tagit hänsyn till riksintresset.

Grönstrukturplan

Planområdet ligger i grönstrukturplanen inom ett område där två eller flera sociala värden saknas i sin omgivande grönstruktur, specifikt vila och friluftaktiviteter. Att uppnå dessa är inte möjligt inom aktuellt planområde då detaljplanens syfte är att möjliggöra för handelsverksamhet.

Kulturhistoria

Öster om Jönköpingsbanan finns ett kulturhistoriska värdefullt område benämnt Norra klinikerna, Vilhemsro. Bedömningen för planområdet, som ligger utanför detta område, är att ingen hänsyn behöver tas.



Figur 14. Kartan visar planområdet i förhållande till kulturhistoriskt område.

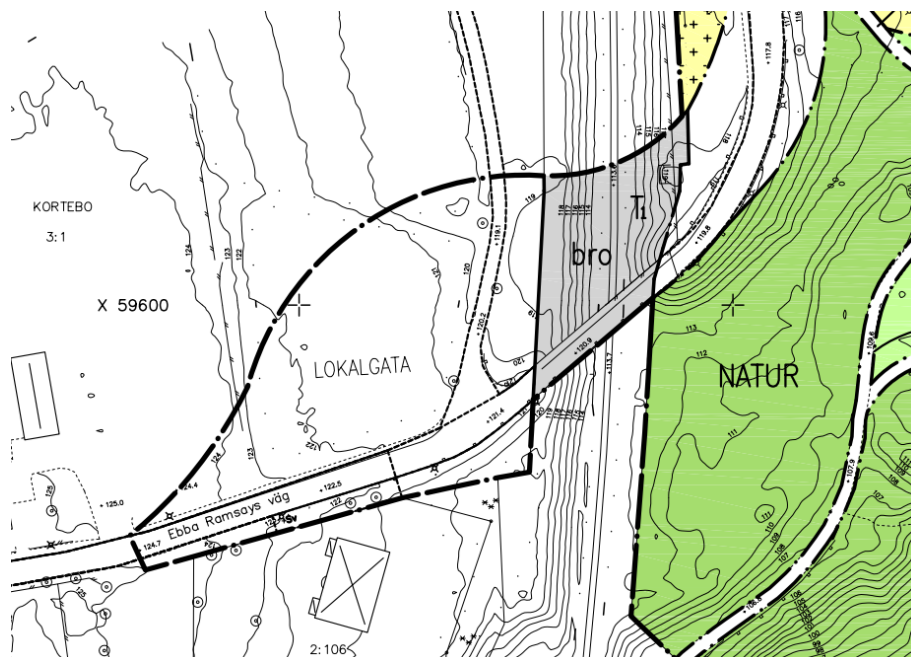
Detaljplaner

Planområdet angränsar till söder av detaljplanen för Strandängen etapp 1 del av Kortebo 4.9 m.fl., som vann laga kraft 2013-06-29. Det är där planlagt för lokalgata. Infarten från Ebba Ramsays väg till planområdet kommer att ligga inom den gällande detaljplanen.



Figur 15. Bilden visar aktuellt planområde i förhållande till gällande plan.

Figur 16. Bilder visar ett utsnitt från gällande plankarta för området söder om aktuellt planområde.



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 genom att exploatering sker i ett läge där hållbara transportval med kollektivtrafik och/eller gång och cykel kan ges goda förutsättningar.

Tidigare bebyggelse

Panncentral etc.

På fastigheten har tidigare funnits en panncentral, fastbränslepanna, några förråd/uthus, en oljetank på 32 kbm och en cistern på 250 kbm, några teknikbodar samt en fordonsramp.

I mitten av 1950-talet uppfördes en panncentral som var avsedd för olje- och koleldning för produktion av hetvatten till landstingets verksamhet i området. Kol användes enligt uppgift aldrig. Vid mitten av 1980-talet tillkom en fastbränslepanna för briketter. I och med att fastbränslepannan byggdes, upphörde oljeeldningen i den äldre pannan och denna användes därefter istället för reserv- och spetslast. Verksamheten upphörde omkring 2014 och huvudbyggnaden upplåts numera för hobbyverksamhet, bl.a. snickeri.

Figur 17. Foto på den f.d. panncentral.



Mark och vegetation

Biotopskydd

Björkallé

Björkallén växer längs en infartsväg till fastigheten Kortebo 4:9, intill ett vägdike. I väster kantas den av åkermark och öster om vägen är det igenväxningsnatur med huvudsakligen slyskog.

Exploateringen innebär att ytor där träden står idag blir parkering och butik. Trädens placering försvårar genomförandet av detaljplanen, vilket gör att det bland annat är svårt att undvika skador på träden.

Det finns möjlighet till att ersätta denna allé i närområdet och en ansökan om dispens har skickats in.

Odlingsröse

Det finns ett odlingsrösen i planens västra del som omfattas av biotopskydd. Hela stenröset är tänkt att flyttas till område i närheten. En ansökan om dispens har skickats in.

Dike (ej biotopskydd)

Längs befintlig fastighetsgräns finns ett anlagt dike som gränsar till jordbruksmarken. Som en följd av att befintliga fastighetsgränser kommer att justeras för att möjliggöra exploateringen kommer diket behöva flyttas. Det här diket är inte inom planområdet vattenförande och omfattas inte av biotopskyddet.



Figur 18. Foto på befintlig björkallé längs befintlig infartsväg.

Särskilt skyddsvärda träd

Sälg

Inom planområdet finns i dagsläget ett träd, en sälg, som uppfyller kriterierna för särskilt skyddsvärda träd och är grovt hålträd. En anmälan för samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken har genomförts och godkänts för avverkning av detta träd.

Geotekniska förhållanden

Jorden inom undersökt område utgörs från markytan räknat mulljord på sand och silt som sannolikt underlagras av morän. I norra delen av undersökt område består jorden närmast markytan av asfalt på fyllningar.

Mulljordens mäktighet i provtagningspunkterna är omkring 0,4 meter.

I norra delen av området förekommer fyllningar med sand, grus, silt och mull. Mäktigheten på fyllningarna i provtagningspunkterna är mellan 0,6 och 1,5 meter.

Den naturligt lagrade jorden under ytliga skikt med mulljord och fyllningarna består av sand och silt som förekommer i skikt (Isälvsediment). Skikt med sand, silt och varierande kvantitativa blandningar däremellan förekommer. Ställvis även med inslag av grus i skikten. Denna jord förekommer ner till åtminstone 3,5 meters djup. Provtagning på större djup har inte gått att utföra på grund av mycket hård jord med hög lagringstäthet.

Förutsättningarna för grundläggning av byggnader på mark är goda inom undersökt område.

Ytliga jordskikt med mulljord och fyllningar tas bort. Därefter kan byggnader grundläggas på naturligt lagrad sand, silt eller ny packad fyllning av friktionsjord med utbredda grundplattor eller kantförstyvade grundplattor.

I samband med projektering av nya byggnader rekommenderas att mer detaljerade undersökningar utförs för noggrannare bestämning av dimensionerande jordparametrar.

För mer se bilagan geoteknisk undersökning.

Markföroreningar

En markundersökning inom fastigheten genomfördes år 2019 inför samrådet av detaljplanen. Vid markundersökningen konstaterades att förekomsten av förorening i undersökta punkter på fastigheten genomgående var låg. Detta gällde med undantag för områden runt en fordonsramp, utpekad askhantering samt område vid en oljetank och en stor cistern.

Bedömningen efter markundersökningen var att schaktsanering med

provtagning behövde utföras på utpekade områden för att säkerställa att föroreningarna avlägsnas i tillräcklig omfattning. Kompletterande markundersökning på platser för byggnader och installationer rekommenderades också, för att möjliggöra en bedömning av hela fastighetens miljömässiga markstatus och behov av eventuella saneringsåtgärder.

Mellan samråd och granskning har en provtagning utförts i samband med rivning av panncentralen samt övriga byggnader och installationer vid Vilhelmsro f.d. panncentral på fastigheten Kortebo 4:9. Syftet med provtagningen var att kontrollera om tidigare påträffade föroreningar har avlägsnats i tillräcklig omfattning i samband med rivning- och schaktningsarbetena samt att undersöka föroreningssituationen på platser där det tidigare har stått byggnader eller andra installationer. Provtagning har även utförts av uppkommet rivningsavfall (betong) för avfallsklassificering.

Platsen där proverna är tagna ligger inom prickmark enligt detaljplanen för området vilket innebär att byggnader inte får uppföras på platsen. Halterna av påvisade föroreningar bedöms som förhållandevis låg jämfört med gränsvärdena för känslig markanvändning. Mot denna bakgrund är bedömningen att risken för exponering av föroreningarna är begränsad för framtida brukare av marken.

Utifrån erhållna analysresultat bedöms provtagna platser ha en så låg föroreningsnivå att inga ytterligare åtgärder behöver vidtas. Tillsynsmyndigheten har meddelat att påträffade föroreningar kan lämnas kvar på platsen.

Radon

Den geotekniska utredningen pekar ut marken som normalradonmark. Med detta som utgångspunkt rekommenderas, i linje med den geotekniska undersökningen, ett radonskyddande byggnadssätt. Jönköpings kommun rekommenderar alltid att lägga slangar under bottenplattan. Skulle radonproblem uppstå blir det då enkelt att åtgärda.

Trafik

Gång och cykel

Det finns bra förutsättningar att till fots eller med cykel ta sig fram i närområdet, dock saknas den sista kopplingen till själva planområdet (se figur 19 på nästa sida).

Kollektivtrafik

Stadstrafiksbuss linje 17 går längs Ebba Ramsays väg och har hållplats drygt 100 meter sydväst om planområdet, vilket betyder cirka 200 meter från den framtida verksamhetens entré. Regionbussar mot Bankeryd och Habo går längs Kortebovägen cirka 250 meter väster om planområdet.



Figur 19. Kartan visar befintliga gång- och cykelkopplingar och busshållplatser i närheten.

Bil

I dagsläget finns en befintlig grusad infart till planområdet och fastigheten Kortebo 4:9 från Ebba Ramsays väg.

Service

Offentlig service

Offentlig service finns i form av äldreboende och lekplatser inom ca 500 meter från planområdet.

Kommersiell service

Bensinstation finns inom närhet till planområdet vid Djupadalsrondellen.

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:

2020

23 oktober STBN - planuppdrag

2022

16 juni STBN - beslut om plansamråd
6 juli - 30 september Samråd

2023

21 september STBN - beslut om granskning
oktober-november Granskning

2024

januari STBN - beslut om antagande
februari Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

Ett planavtal har tecknats mellan exploatören (Vätterhem) och kommunen.

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan exploatören och kommunen innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet ska ha godkänts av tekniska nämnden innan detaljplanen tas upp för beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden.

Exploateringsavtalet reglerar bland annat marköverlåtelse,

exploateringsersättningar, anläggningsavgifter för vatten och avlopp, utbyggnad av olika anläggningar samt eventuella rättigheter som kan behöva upplåtas.

Mark som är avsedd för allmän plats i detaljplanen förutsätts bli kommunal yta. Mark som kommunen i dagsläget äger och som är avsedd för kvartersmark i detaljplanen med avseende på yta för byggnation av verksamhet med tillhörande ytor förutsätts överlåtas från kommunen till exploatören med erläggande av ersättning.

Ekonomiska frågor

För att genomföra planförslaget har kommunen kostnader för att upprätta detaljplanen, administration, fastighetsbildning, ombyggnad av gator och gång- och cykelvägar i anslutning till 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.

Genom exploateringsavtalet kommer exploatören åläggas att ersätta kommunen för kostnader som uppkommer för anläggande av nya allmänna anläggningar. Det kommer också uppstå kostnader för förlängning av befintlig gång- och cykelväg längs Ebba Ramsays väg samt anslutning från befintlig cykelväg från Strandängen. Exploatören kommer få bidra även till dessa kostnader. Fördelningen av kostnaderna mellan exploatören och kommunen kommer ske med hänsyn till vilken nytta åtgärderna medför för exploateringsområdet respektive samhället i stort. Också dessa kostnader hanteras i exploateringsavtalet.

Intäkter fås från tomtförsäljning med respektive anläggningsavgift för vatten och avlopp samt från exploateringsersättningar.

Exploatörer ansvarar för uppförande och finansiering av byggnationer inom kvartersmarken

Finansieringen av kommunens delar avseende allmän platsmark, kommer att ske över exploateringsbudgeten för området (objekt 4421).

Beräkningar av kostnader är en del av framtagandet av detaljplanen. Slutliga kostnader och fördelningar mellan parter bestäms och hanteras i exploateringsavtalet.

Fastighetsrättsliga frågor

För att göra förändringar i fastighetsindelningen, ompröva gemensamhetsanläggningar, ändra rättigheter eller bilda ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar

lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överensstämmelse med detaljplanen m.m. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildning

Detaljplaneförslaget innehåller mark för allmän plats (gata) och kvartersmark för både enskilt och annat än enskilt bebyggande (detaljhandel, transformatorstation och järnväg). Fastigheterna som planläggs för de olika markanvändningarna är Kortebo 3:1 och 4:9.

När detaljplanen har fått laga kraft blir fastighetsbildning för genomförande av planen möjlig.

För de områden som planläggs 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 i förrättningen. I detta fall ägs marken som planläggs för allmän plats redan av kommunen.

För de områden som planläggs för transformatorstation kan nya fastigheter bildas eller upplåtas med rättighet såsom ledningsrätt eller servitut.

Rättigheter

Inom detaljplaneförslaget finns befintliga servitut som kan beröras (se mer under Fastighetsrättsliga konsekvenser).

Detaljplanen möjliggör upplåtande av ledningsrätt eller servitut för transformatorstation inom område betecknat med E1 (alternativt bildande av ny fastighet för tekniska anläggningar).

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet / Rättighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Kortebo 3:1	Mark för detaljhandel och transformatorstation kan bilda egen fastighet. Mark för järnväg kan överföras till fastighet med sådant ändamål. Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte nödvändig.

Fastighet / Rättighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Kortebo 4:9	Mark för detaljhandel och transformatorstation kan bilda egen fastighet. Mark för järnväg kan överföras till fastighet med sådant ändamål.
Officialservitut till förmån för Kortebo 4:9, 0680-1442.1 (väg)	Rättigheten behöver ändras för genomförande av planen.
Officialservitut till förmån för Kortebo 4:9, 0680-1442.2 (avlopp)	Rättigheten kan behöva ändras vid genomförande av planen.
Officialservitut till förmån för Väster 2.1 m.fl., 0680K-3784.1 (trädsäkring)	Rättigheten kan behöva ändras vid genomförande av planen.

Medverkande tjänstepersoner

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

Stadsbyggnadskontoret

Joakim Kjell
Mats Ruderfors
Emelie Westin

Tekniska kontoret

Malin Strömberg
Helez Barwari
Fredrik Sandberg Svärd
Annica Magnusson

Joakim Kjell
Planarkitekt

Liselott Johansson
Planchef