JÖNKÖPINGS KOMMUN

Antagandehandling
2020-11-11
Dnr:2019:240

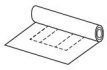
Detaljplan för Strandängen del av Kortebo 4:9 m.fl, etapp 3.

Strandängen Jönköpings kommun

Planbeskrivning

Så här görs en detaljplan med utökat planförfarande

Planbesked



Ärendet påbörjas när en byggherre ansöker om planbesked. I planbeskedet uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Planavdelningen sammanställer ansökan med kompletterande underlag, varpå Stadsbyggnadsnämnden beslutar om ifall processen ska påbörjas eller inte.

Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds arbetet med att ta fram en handling inför samrådet. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter, och att ge berörda insyn och möjlighet att påverka. De som har rätt att medverka vid samrådet är samrådskretsen, bestående av sakägare, Länsstyrelse, kommunala myndigheter och andra som har ett väsentligt intresse av planen. Tiden för samrådet annonseras i tidningen.

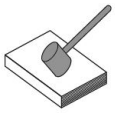
Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en *samrådsredogörelse*. Utifrån samrådsredogörelsen justeras sedan planhandlingarna.

Granskning

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

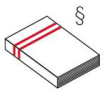
Synpunkter ska lämnas in skriftligen under granskningstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna i ett *granskningsutlåtande*. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Antagande



När granskningsutlåtandet har skickats ut antas planförslaget av kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden. Sakägare som tidigare lämnat skriftliga synpunkter vid samråd eller granskning och inte fått dessa tillgodosedda kan *överklaga* beslutet hos Länsstyrelsen. Detta måste ske senast 3 veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.

Laga kraft



Detaljplanen vinner laga kraft och börjar gälla när tiden för överklagande har gått ut, om ingen har överklagat. Om någon överklagar detaljplanen prövas fallet av Länsstyrelsen och kan även överklagas vidare till mark- och miljödomstolen och därefter prövningsrätt till mark- och miljööverdomstolen. Planen vinner laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

Inledning

En detaljplan 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.

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag 4
Planförslag 5
Plankarta och planbestämmelser. 19
Planens konsekvenser 28
Upphävande av strandskydd 47
Förutsättningar 52
Genomförande av detaljplanen 64

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta
Samrådsredogörelse
Behovsbedömning

Bilagor

Dagvatten

- Strandängen dagvatten etapp 1 - 2012-06
- Strandängen dagvattenutredning etapp 2 - 2016-03-31
- Strandängen dagvattenutredning etapp 3 - 2019-05-10

Buller

Strandängen etapp 3 - 2019-01-18

Sol-och skuggstudie

Sol- och skuggstudie Strandängen etapp 3 - 2019-06-19

Geoteknik

Etapp 2

- Geoteknisk undersökning - 2016-11-08, Kompletterad 2017-02-22, 2018-01-24

Etapp 1

- Geoteknisk utredning Sweco - 2011-11-04
- Geoteknisk utredning WSP - 2010-02-12
- Erosionsrisker Sweco - 2011-11-29

Natur

- Naturvärdesinventering - 2016-02-28

- Strandängen etapp 2- Skötselplan för kommunalt ägd naturmark - 2017-03-29

Riskanalys av farligt gods - 2011-11-22, Kompletterad 2018-01-25
Miljöteknisk undersökning - 2017-01-19, Kompletterad 2017-10-26
Arkeologisk förundersökning

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: Strandängen etapp 3.

Revideringar efter granskning

På grund av länsstyrelsens yttrande om att de anser att kallbadhuset strider mot strandskyddsbestämmelserna har kommunen valt att avgränsa planen genom att ta bort kallbadhuset från denna detaljplan. Planen har avgränsats så att den västra delen av planområdet till och med gång- och cykelvägen vid Vättern går vidare till antagande i denna detaljplan. Resterande del avvaktar dispensprövning av kallbadhuset.

I övrigt har mindre justeringar i form av redaktionell karaktär har gjorts i plankarta och planbeskrivningen.

Plankarta

Planbestämmelse om plank eller tät sida har justerats för att förtydliga att det ska motsvara Trafikverkets standard för att tillmötesgå Räddningstjänstens yttrande.

Dragning av plank vid gc-tunnel och e-station i söder har justerats rätt.

Planbestämmelse om korsmark har justerats så att inte längre är möjligt att uppföra brygga för kallbadhus inom korsmark.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har reviderats så att delar som berör kallbadhus har tagits bort. I övrigt har endast mindre textkorrigeringar av redaktionell karaktär skett.

Inga synpunkter har inkommit på konsekvensbeskrivningen, som medför att kommunens ställningstagande om att det inte föreligger någon betydande miljöpåverkan bör omprövas, i den mening som miljöbalken åsyftar.

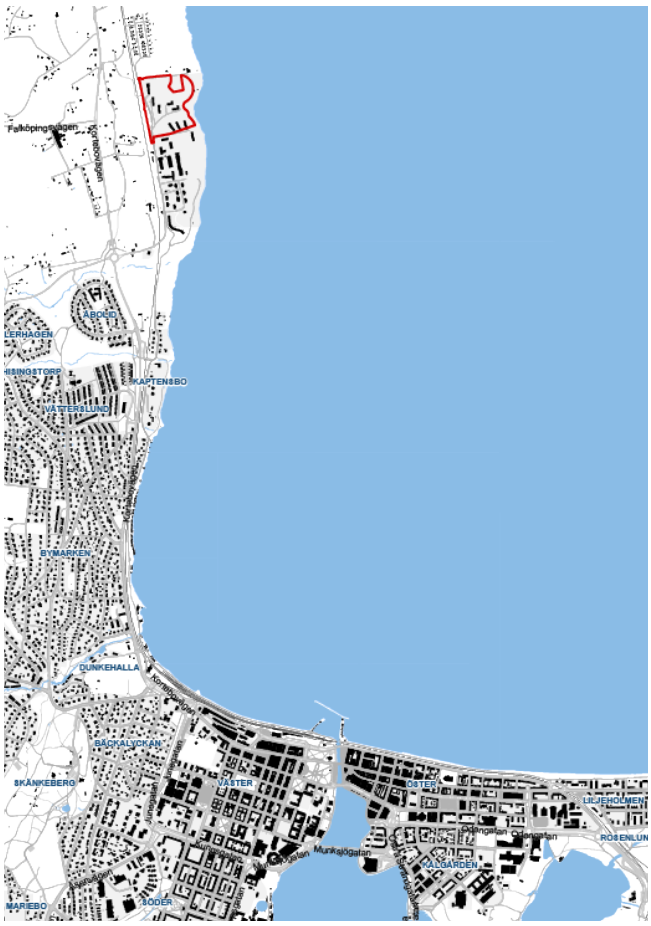
Bakgrund, syfte och huvuddrag

Planförslagets syfte är att möjliggöra en omvandling av stadsdelen Strandängen med bostäder och centrumverksamhet. Genomförandet av planen innebär att befintlig bebyggelse rivs och att området får en ökad exploatering. Planförslaget tar tillvara områdets förutsättningar och befintlig miljö. Närmst Ebba Ramsays väg är därför exploateringen som högst medan närmre Vättern där det bland annat finns strandskyddsområde och erosionsrisk finns mer inslag av grönska. Området ges en stadskaraktär med kvartersstruktur och gator med trädalléer. Delar av strandskyddet upphävs men allmänhetens tillgänglighet säkerställs med allmän gång- och cykelväg och bostäder placeras med hänsyn till strandskyddet.

Detaljplanen är en del i Jönköping kommuns planer för stadsutveckling av området enligt översiktsplan 2016. Planområdet utgör del av *Planprogram för Strandängen* daterat 2011-04-14. Tengbomgruppen AB har på uppdrag av Bostads AB Vätterhem även tagit fram ”Gestaltningsprogram för mark Strandängen”, 2011-12-13. Planprogramsområdet för Strandängen har delats in i tre detaljplaner (etapper). Samrådsförslaget omfattade både etapp 2 och 3 vilket utgör den norra delen av Strandängen och möjliggör för sammanlagt cirka 900 bostäder i dessa två etapper. Efter samrådet har området delats upp i två delar. Den södra delen är redan laga kraftvunnen och den norra delen utgör denna planhandling. Den här etappen omfattar cirka 640 lägenheter. Planförslaget har efter samråd omarbetats men följer intentionerna i planprogrammet. Efter granskning har planområdet avgränsats genom att ta bort kallbadhuset.

Höger: Översiktsbild med planområdet utpekat med röd linje utifrån Jönköpings centrum.

Nedan: Streckat området visar område som varit ute på samråd. Heldragen linje visar det område som går vidare för antagande.



Planförslag

Plandata

Läge och areal

Planområdet begränsas av naturmark intill Vättern i öster, järnvägen Nässjö - Falköping i väster, Eklundshovs koloniområde i norr och planområdet för etapp 2 i söder.

Markägoförhållanden

Fastigheten Kortebo 4:9 ägs av Bostads AB Vätterhem, fastigheten Väster 2:1 ägs av Trafikverket och fastigheterna Kortebo 2:4 och Kortebo 3:1 ägs av Jönköpings kommun. I anslutning till området i norr ligger de privata fastigheterna Kortebo 4:7 och 2:171.

Planområdet, etapp 3

Kommunal mark (gul)

Privat mark (vit)

Bebyggelsestruktur

Även om denna planhandling enbart gäller vissa delar av samrådsförslaget så beskrivs planförslaget delvis utifrån hela den tänkta bebyggelsen som omfattades i samrådet. Planområdets struktur har efter samrådet omarbetas för att bland annat klara områdets bullernivåer.

Övergripande bebyggelsestruktur

Planförslaget innebär en omvandling och fortsatt utbyggnad av området Strandängen. Inom området finns det befintliga byggnader från 60-talet och framåt som tidigare använts för vård- och sjukhusverksamhet. Bebyggelsen utnyttjas idag bland annat för äldreboende, studentbostäder, förskolor med mera. Detaljplanen innebär att alla befintliga byggnader i norra delen kommer att rivas och ersätts av nya.

En ny bebyggelsestruktur tillförs innehållande bostäder och verksamheter. Området omfattar totalt cirka 900 lägenheter som är fördelade på cirka 95 000 kvadratmeter. Bebyggelsens våningsantal varierar mellan tre till sju våningar. Området ska erbjuda en blandning av boende- och upplåtelseformer men detta kan inte styras i detaljplanen.

Bebyggelsestrukturen går från en tydlig kvarterstruktur längs med Ebba Ramsays väg till att öppnas upp och blandas med grönstrukturen närmre Vättern. Den nya bebyggelsen utgörs i väster av U-formade kvarter som ligger längs med Ebba Ramsays väg och järnvägsspåret. Den slutna kvartersstrukturen ger möjlighet till skyddade gårdar och skapar en tyst sida för bostäderna. Att kvarteren är u-formade och öppnar upp sig åt öster skapar även utblickar mot Vättern.

I öster luckras kvartersstrukturen succesivt upp och blandas med grönstrukturen. Gårdarna bryts även upp av ett mindre grannskapsstråk och en lokalgata i nordsydlig riktning. Den mittre nordsydliga gatan skapar ett siktstråk från Ceciliagården i söder till trädringen i områdets norra del. I östlig riktning från Ebba Ramsays väg till lokalgatan sträcker sig flera gator. Längs med Vätterstranden sträcker sig ett gång- och cykelstråk.

Flygvy över en modell av norra Strandängen

Situationsplan över norra Strandängen. Ej skalenlig.

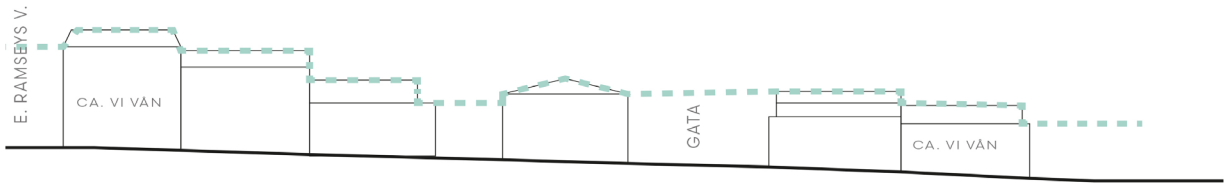
Kvartersmark för etapp 3

Inom samtliga kvarter möjliggörs det för en kombination av bostäder och centrumverksamhet. I bottenplan bereds plats för verksamheter utöver de boendes egna utrymmen såsom sophantering, förråd m.m.

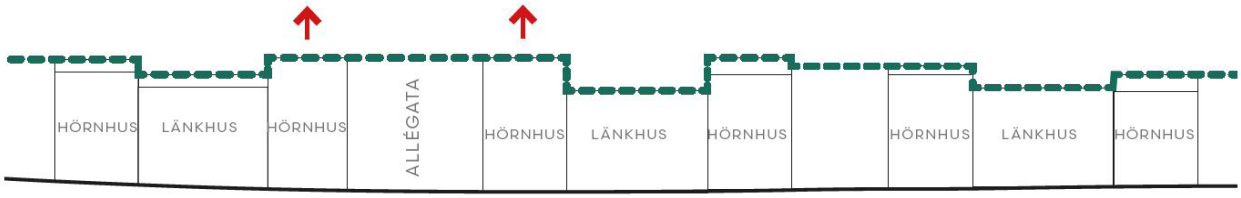
Hushöjder

Bebyggelsens våningsantal varierar och är mellan fyra till sju våningar. Mot Ebba Ramsays väg är bebyggelsen som högst och trappas ner mot öster. Bebyggelsen går från cirka sex-sju våningar vid Ebba Ramsays väg till cirka fyra våningar närmst Vättern. Principen för bebyggelsen längs med Ebba Ramsays väg är att hörnhusen i varje kvarter är något högre medan länkhusen är lägre. Detta för

att markera infarterna till kvartersgatorna. Vid allégatan i norr är bebyggelsen som högst där hörnhusen är sju våningar. Övriga hörnhus är mellan fem-sex våningar och länkhusen är mellan fyra-fem våningar.



Trappning av hushöjder från väst till öst



Varierande hushöjder längs med Ebba Ramsays väg

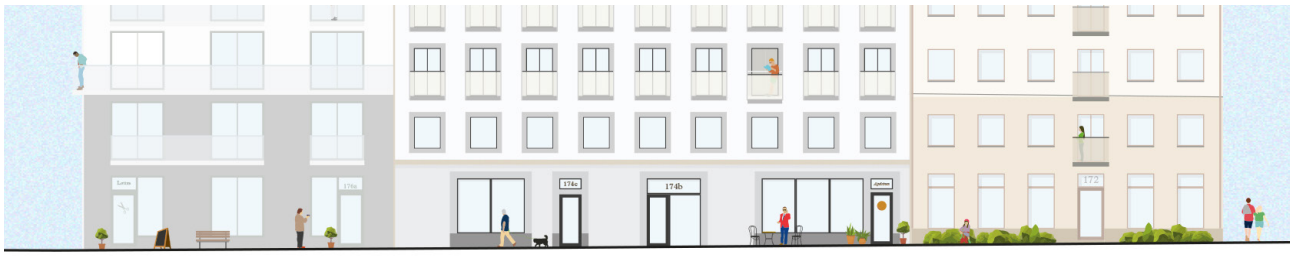
Takutformning

De flesta hörnhus längs med Ebba Ramsays väg utformas med sadeltak medan länkhusen utformas med platta tak med takterrasser. Övriga huskroppar får en varierad takutformning där det både kan förekomma sadeltak och platta tak.

Bottenvåningar och balkonger

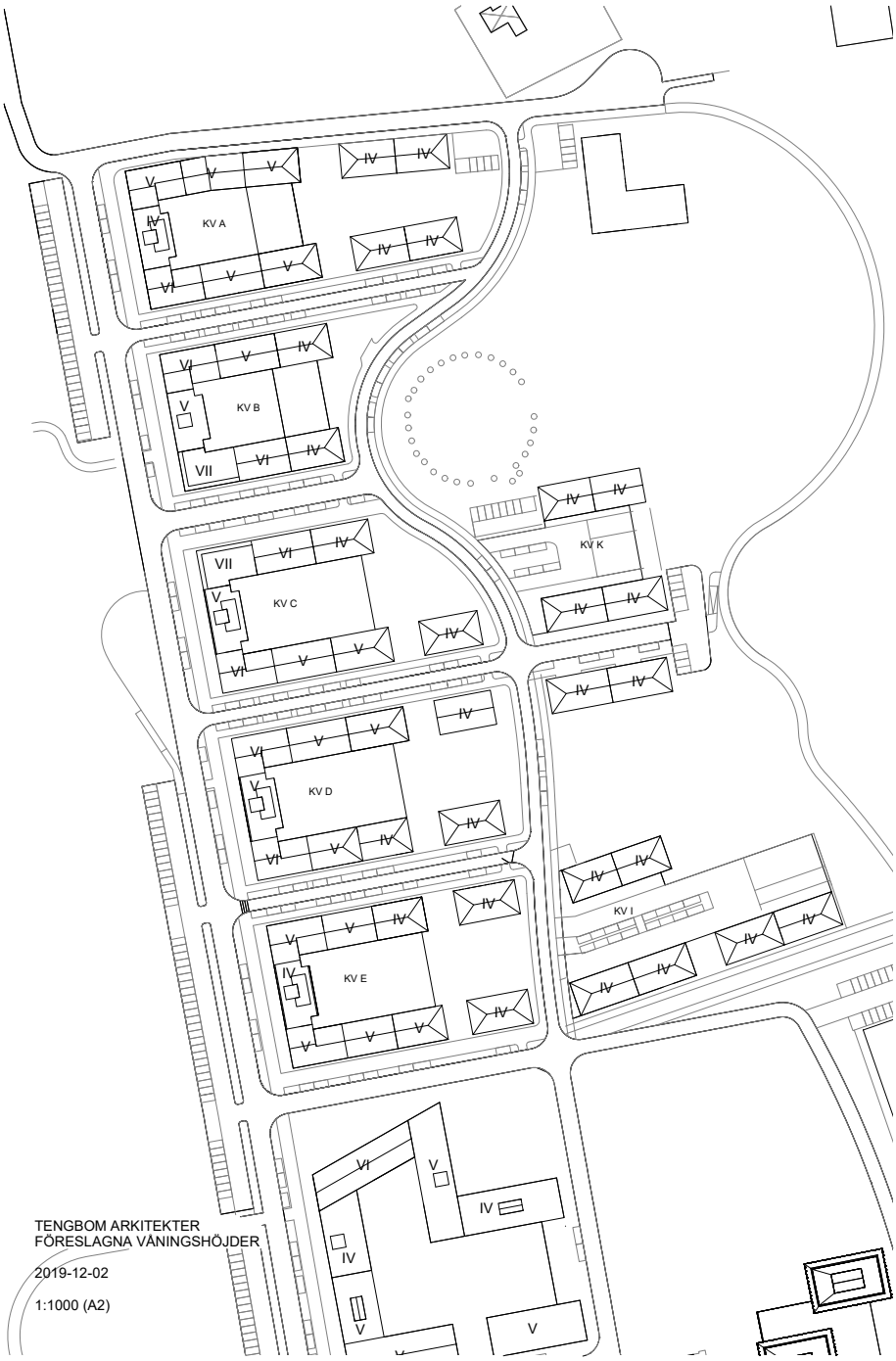
I byggnadernas bottenvåningar finns utrymme för lokaler, bostäder, bostadskomplement, entréer m.m. Fasaden på bottenvåningarna föreslås utformas med olika färg och materialval för att få ett varierande utryck. För att skapa en stadsmässig karaktär längs med områdets huvudgator ska sockelvåningarna vara tydligt markerade samt ska det finnas en frihöjd på 3 meter för att inga balkonger ska sticka ut. Däremot tillåts indragna balkonger. En markerad sockelvåning stärker känslan av stadsmässighet och ger samtidigt flexibilitet för publika användningar. Över prickmark får balkonger maximalt sticka ut 0,5 meter. Detta på grund av att träden ska få tillräckligt utrymme i gaturummet och för att skapa en stadsmässig karaktär. Över prickmark mot PARK får balkong däremot uppföras över hela prickmarken. Över korsmark får balkonger uppföras och glasas in.

Framför de flesta byggnader ges ett utrymme med förgårdsmark där det exempelvis kan finnas plats för plantering eller utemöbler. Längs Ebba Ramsays väg är förgårdsmarken 4,5 meter och längs med övriga gator är förgårdsmark 1 meter.



Gårdar

Med hjälp av de u-formade kvarteren skapas privata gårdar som ska vara för de boende. Bebyggelsen i öster har mer öppna bostadsgårdar. Alla bostäder ska ha tillgång till en användbar gård med grönska. Vissa gårdar kan behöva trappas i två nivåer. Solstudierna visar vilka delar som är solbelysta, det är viktigt att vistelseytor förläggs till dessa delar. De flesta gårdarna är underbyggda med garage, önskvärt är att det på några delar görs större jorddjup så att större träd och buskar kan planteras. Större jordmagasin är även bra så att dagvatten kan hanteras. Önskvärt är att gårdarna kan ta hand om de normala 10-års regnen. För 100-års regn bör det inte finnas instängda lågpunkter, däremot kan det vara bra med fördröjningar.



Tänkt våningsantal, ej skalenlig

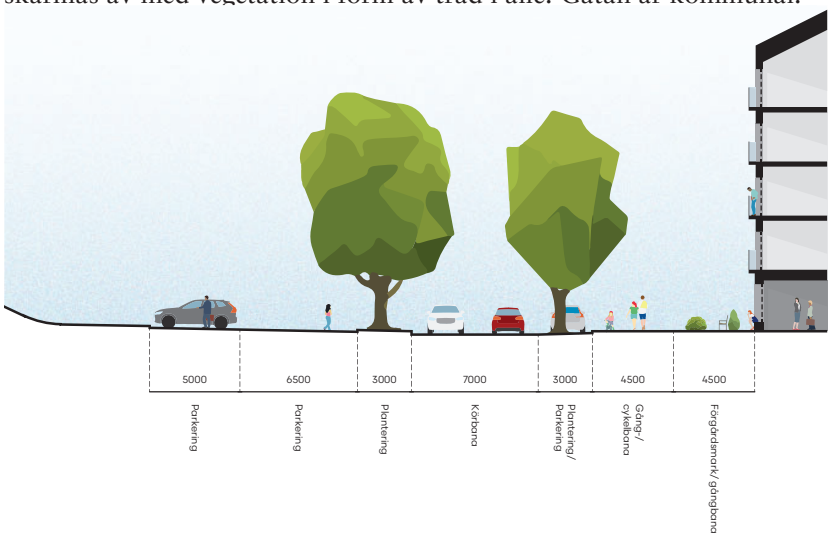
Gator och trafik

I samband med anläggning av området kommer gatorna internt inom bostadsområdet ha enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap innebär att marken för gator och park är allmänt tillgängliga, men det är en annan förvaltare av ytorna än kommunen. Allmänheten når strandpromenaden genom områdets lokalgator eller gång- och cykelstråket som sträcker sig längs med hela Strandängen. Ebba Ramsays väg sträcker sig genom samtliga etapper och likt tidigare är Jönköpings kommun huvudman för denna väg. Sektionerna för gatorna visar den tänkta utformningen även om det inte regleras i plankartan.

Områdets huvudgata är Ebba Ramsays väg som utformas stadsmässigt med alléträd samt separat gång- och cykelväg. Gatan löper väster om området i en nordsydlig riktning längs med hela bebyggelsens längd. Ebba Ramsays väg innehåller dubbelriktad biltrafik, ett gång- och cykelstråk, bil- och cykelparkeringar, trädrader samt busk- och perennplanteringar. I området finns även mindre lokalgator, allé- och kvartersgator, med varierande bredd som angörs från Ebba Ramsays väg. De två allégatorna leder in till olika målpunkter i området och bildar tillsammans med kvartersgator bostadskvarter med halvöppna gårdar vända mot Vättern. Inne i området löper ytterligare en lokalgata parallellt med Ebba Ramsays väg. Gatan slingrar sig fram och definieras av bevarad grönstruktur samt återkommande gavelmotiv från husen. Gatan blir också en förlängning av befintliga Ceciliagatan norr ut från Ceciliakapellet upp till trädringen och förskolan.

Huvudgata

Huvudgatan, i det här fallet Ebba Ramsays väg, förbinder Strandängen med Jönköping söderut. Huvudgatan ger god tillgänglighet för fotgängare, cyklister, kollektivtrafikanter och bilister. Från gatan nås resten av områdets delar via bil, cykel och till fots. Ebba Ramsays väg (GATA) utformas 14,5 meter bred exklusive förgårdsmark på kvartersmark i öster och trädrad på kvartersmark parkering närmst järnvägen. Vägen inrymmer dubbelriktad körbana med trädallé. I trädraden närmast kvarteren finns även möjlighet att anlägga gatuparkering. Närmst kvartersmarken anläggs dels en 4,5 meter cykel- och gångbana samt en förgårdsmark på 4,5 meter. I anslutning till vägen närmst järnvägen ligger områdets huvudsakliga parkeringsområde. Parkeringarna skärmas av med vegetation i form av träd i allé. Gatan är kommunal.



Sektion som visar Ebba Ramsays vägs utformning.

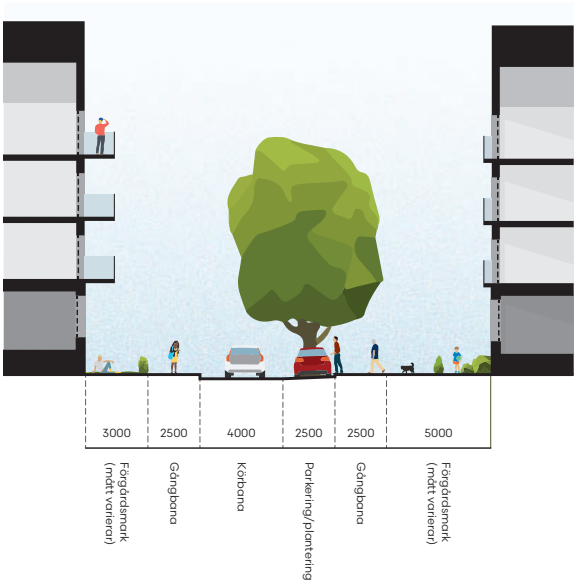
Lokalgator

Central, nord-sydlig gata

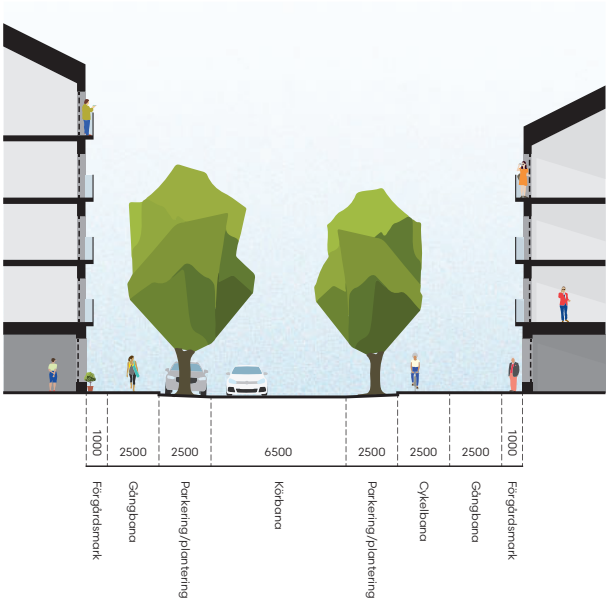
Gatan är belägen parallellt med Ebba Ramsays väg i nord-sydlig riktning och är enkelriktad. Gatans mått innehåller körbana med gatuparkering och trädplanerting på västra sidan. Den inrymmer även trottoar på båda sidor. Gatan har enskilt huvudmannaskap.

Allégata, öst-västlig gata

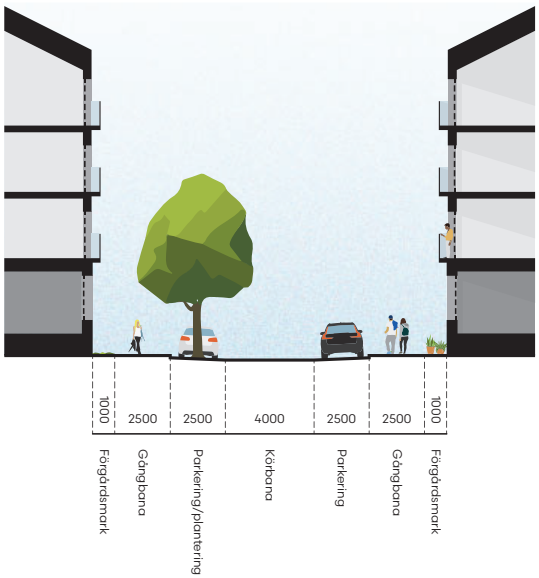
Gatan är belägen mellan Ebba Ramsays väg och trädringen. Tillsammans med allégatan längre söder ut markerar den en tydlig infart i området då den är bredare än övriga gator. Gatan utformas med en dubbelriktad körbana. Intill körbanan finns trädplantering och gatuparkering på båda sidor. Inom gatan ryms även trottoar och cykelväg. Gatan har enskilt huvudmannaskap.



Sektion som visar möjlig utformning central gata, nord-sydlig riktning



Sektion som visar möjlig utformning allégata, öst-västlig riktning



Sektion som visar möjlig utformning av kvartersgator, öst-västlig riktning

Kvartersgator, öst-västliga gator

I detaljplanen finns tre kvartersgator mellan bebyggelsen i öst-västlig riktning. Gatorna utformas med en enkelriktad körbana. Intill körbanan finns trädplanering och parkering. Inom gatan ryms även trottoar. Gatorna har enskilt huvudmannaskap.

Gata öst-västlig, längst i norr

Gatan ligger längst i norr och förbinder Ebba Ramsays väg med förskolan. Den utformas med dubbelriktad körbana tillsammans med en gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen fortsätter norr om förskolan och kopplas samman med gång- och cykelvägen vid Vättern. Gatan har kommunalt huvudmannaskap.

Utfartsförbud

Av trafiksäkerhetsskäl får inte körbar förbindelse anordnas utmed delar av Ebba Ramsays väg och vid vissa gatuhörn. Det innebär in- och utfartsförbud till kvartersmarken.

Gång- och cykelväg

En separat gång- och cykelväg föreslås längs med östra sidan av Ebba Ramsays väg. Anledningen till att gång- och cykeltrafiken har separerats är för att öka framkomligheten men även för trafiksäkerheten för de som går och cyklar. Genom att gång- och cykelvägen är placerad på samma sida som etapp 1 och etapp 2 blir det ett tydligare gång- och cykelstråk för de som till exempel pendlar med cykel in till Jönköping. Längs Ebba Ramsays väg kommer det även att finnas tydliga och säkra passager för att enkelt och smidigt komma till den eventuellt framtida tågperronger på den västra sidan om Jönköpingsbanan. Cykelvägen längs med Ebba Ramsays väg är en del av huvudcykelstråket mellan Jönköping och Bankeryd.

Längs med Vättern finns en gång- och cykelväg likt etapp 1 och 2. Öst-västlig gata längst i norr kommer även ha en separerad gång- och cykelväg som binder samman gång- och cykelvägen vid Vättern med Ebba Ramsays väg. Längs med allégatan finns även cykelbana och trottoar. På resterande gator hänvisas cyklister till körbanan. Inom samtliga lokalgatorna finns gångbanor längs med körbanan.

Genhet- och restidskvot för Strandängen

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

I Strandängen med målpunkten Resecentrum är restidskvoten godkänd och genhetskvoten är god enligt Cykelprogram för Jönköpings kommun. De nya cykelvägarna inom detaljplaneområdet påverkar dessa kvoter positivt även om området för detaljplanen är relativt litet så att det har en begränsad påverkan på genhet- och restidskvoten.

Kollektivtrafik

I dagsläget trafikerar busslinje 17 Ebba Ramsays väg och stadsdelen Strandängen. Bussen vänder inom planområdet idag och det är planerat att bussen ska fortsätta vända i Strandängen och fortsätta mot stan. Befintlig busshållplats ligger i planområdets södra del och i detaljplanen planläggs en ny vändplats tillsammans med busshållplats något längre norrut i anslutning till Ebba Ramsays väg.

Bil- och cykelparkering

Boendeparkering ska utformas så att det blir möjligt att lämna bilen hemma och välja cykel eller kollektivtrafik till bland annat arbetet. Stadsbyggnadsnämnden har 2016-06-16 beslutat om parkeringstal för Jönköpings kommun för både

bil och cykel. Bilparkering för de boende kommer att finnas i parkeringsgarage under markplan samt på västra sidan av Ebba Ramsays väg mot järnvägen. Besöksparkering kan anordnas som markparkering inom kvartersmark kompletterat av parkering inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Hälften av cykelparkeringen sker i markplan och hälften i de underjordiska garagen. Det är viktigt att cykelparkeringen i garagen placeras så den är lättillgänglig. Bedömningen av hur många parkeringsplatser som kommer

Parkering i markplan

att krävas utförs under bygglovet när den slutgiltiga ytan för bebyggelse kan beräknas. Detta gäller även för cykelparkeringsplatser inom detaljplaneområdet. Inom arbetet med detaljplanen har bedömningen gjorts att antalet redovisade parkeringar uppfyller behovet utifrån kommunens riktlinjer och att det inom detaljplaneområdet finns tillräckligt med yta för både bil- och cykelparkering. Beroende på hur många parkeringsgarage byggaktören väljer att tillskapa kan eventuellt några parkeringar behöva lösas inom detaljplanen för etapp 2.

Parkeringsgarage

Tillgänglighet

I samtliga byggnader som överstiger 2 våningar ska det finnas hiss. Om bostadsgården förläggs över omgivande gator ska ramper anläggas för att säkra tillgängligheten. Handikappsparkeringsplatser ska finnas inom 25 meter från entréer, enligt Boverkets byggregler (BBR). I övrigt rekommenderas att byggnader och utemiljöer har en utformning som bidrar till att gällande normer för tillgänglighet uppfylls. För vägledning se *Bättre för alla - Basutformning för bostäder i nyproduktion* (Jönköpings kommun, 2011).

Park och natur

Ett naturområde och ett parkområde planläggs intill järnväg. Centralt finns en parkmiljö med en trädring med lindar. Parkområdet bevaras till stora delar som $PARK_1$. Större delen av strandskyddsområde 100 m lämnas fri från bostadsbebyggelse och planläggs som park. Särskild prövning görs för områden som berörs av upphävande av strandskydd.

Planförslaget har sökt att värna och bevara höga naturvärden, men tar i anspråk mark med träd och trädalléer till förmån för nya bostäder och gatustruktur. Natur- och parkstråken är också rekreations- och aktivitetsytor för lek, promenad och friluftsliv.

Vattenmiljön domineras av Vättern och det lokalklimat som råder vid sjön, men också av små vattendrag som rinner genom området. Med ny bebyggelse ökar behovet av sådan dagvattenhantering, vilket till delar föreslås ske synligt. I dagvattenutredning föreslås det ske på parkmark i diken längs med gång- och cykelvägen. Det kan även ske genom större fördröjningsytor som inhägnar vatten vid häftiga regn, innan det rinner vidare till Vättern.

Nya kvarter och gator kommer att påverka ett flertal träd, varav några bedöms vara värdefulla. Sammanlagt påverkas 29 fristående värdefulla träd och tre alléer, se karta och stycke om naturvärden under rubriken *Planens konsekvenser*. Alléer omfattas av biotopskydd, enligt 7 kapitlet miljöbalken (1998:808) och förordning (1998:1252) om områdesskydd. Alléträden står i planområdets mitt, söder om trädringen samt i nordväst. Nedtagning av alléträd kräver särskild dispensprövning hos Länsstyrelsen, vilken är godkänd.

Parkmarken intill järnväg centralt belägen i plankartan kan komma att förändras i framtiden. Marken kan på lång sikt bli föremål för en ny tillfart till området. Den planläggs därför som en byggnads- och parkeringsfri yta. För att marken inte ska bli en tom yta undertiden planläggs den som park.

Teknisk försörjning

VA

Utanför planområdet, direkt väster om järnvägen löper huvudvattenledningen från Häggebergs vattenverk som försörjer Jönköping samt flera mindre orter med dricksvatten. Det är viktigt att trafiklösningar från planområdet även i framtiden utförs så att ledningen inte skadas.

Dagvatten

I projektet har två dagvattenutredningar samt ett PM tagits fram. Samtliga utredningar har tagits fram av Sweco och är daterade juni 2012, mars 2016 samt maj 2019.

Dessa dagvattenutredningar visar att dagvatten från planområdet ska ledas i ledningar och mynna ut i öppna diken. Dikena föreslås vara vegetationsklädda för att en fördröjning samt viss rening ska ske här. Diken leds sedan vidare ut i Vättern, se bild från dagvattenutredningen nedan.

Dagvatten från omkringliggande områden leds via ledning genom järnvägsbanken till ravinen. Områden norr om Strandängen kommer via ledning till mindre djup ravin längre norrut.

Utdrag från dagvattenutredning

Vid höga flöden och när ledningssystemet är fyllt leds vatten på ytan och vidare ut i Vättern via utlopp 2 och 3 som redovisas ovan.

Uppvärmning

Det finns en utbyggd fjärrvärmeledning i Ebba Ramsays väg som föreslagen bebyggelse kan kopplas till. Cirka 350 meter inom aktuellt planområde kommer ledningen behöva läggas om.

El

Den föreslagna bebyggelsen kan ansluta till befintligt elnät. Det kommer behövas ytterligare en transformatorstation förutom de som planlagts i tidigare etapper. I plankartan är detta säkerställt med planbestämmelse för transformatorstation.

Opto

Ny vattenledning kommer innebära att befintliga kablar kommer behöva friläggas och läggas tillbaka inom vissa sträckor på Ebba Ramsays väg.

Avfall

Avfallshantering ska ske inom fastigheterna. Gemensamma utrymmen och anordningar för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassade samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls.

Kommunen rekommenderar att tillgång till samtliga åtta fraktioner finns inom fastigheten, och med ett avstånd av maximalt 50 meter från entréer, både med tanke på miljön och för att det bidrar till en lägre kostnad för fastighetsägaren. De åtta fraktionerna är: matavfall, sorterat brännbart avfall, returpapper (tidningar m.m.), pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, färgat glas och ofärgat glas. Utöver detta är det bra om fastighetsägaren möjliggör för insamling av elektronik och batterier. För att underlätta sorteringen av avfall bör det finnas separerade kärl även i lägenheterna.

Risken för olyckor i samband med avfallshantering bör minimeras, varför avfallsbilarna inte ska behöva backas eller köras på gång- och cykelvägar. Vid hämtningsstället bör det ej finnas några hinder, exempelvis i form av parkerade cyklar eller bilar. Hämtningen bör placeras i fastighetsgräns med avstånd från platser så som gemensamhetsytor och restauranger där folk vistas i större utsträckning. Anvisningar gällande avfallshanteringen finns i kommunens *Renhållningsordning* och även i *Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen*.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Planområdet ligger intill en prioriterad utryckningsväg. Insatstiden till området ligger inom intervallet 10-20 minuter.

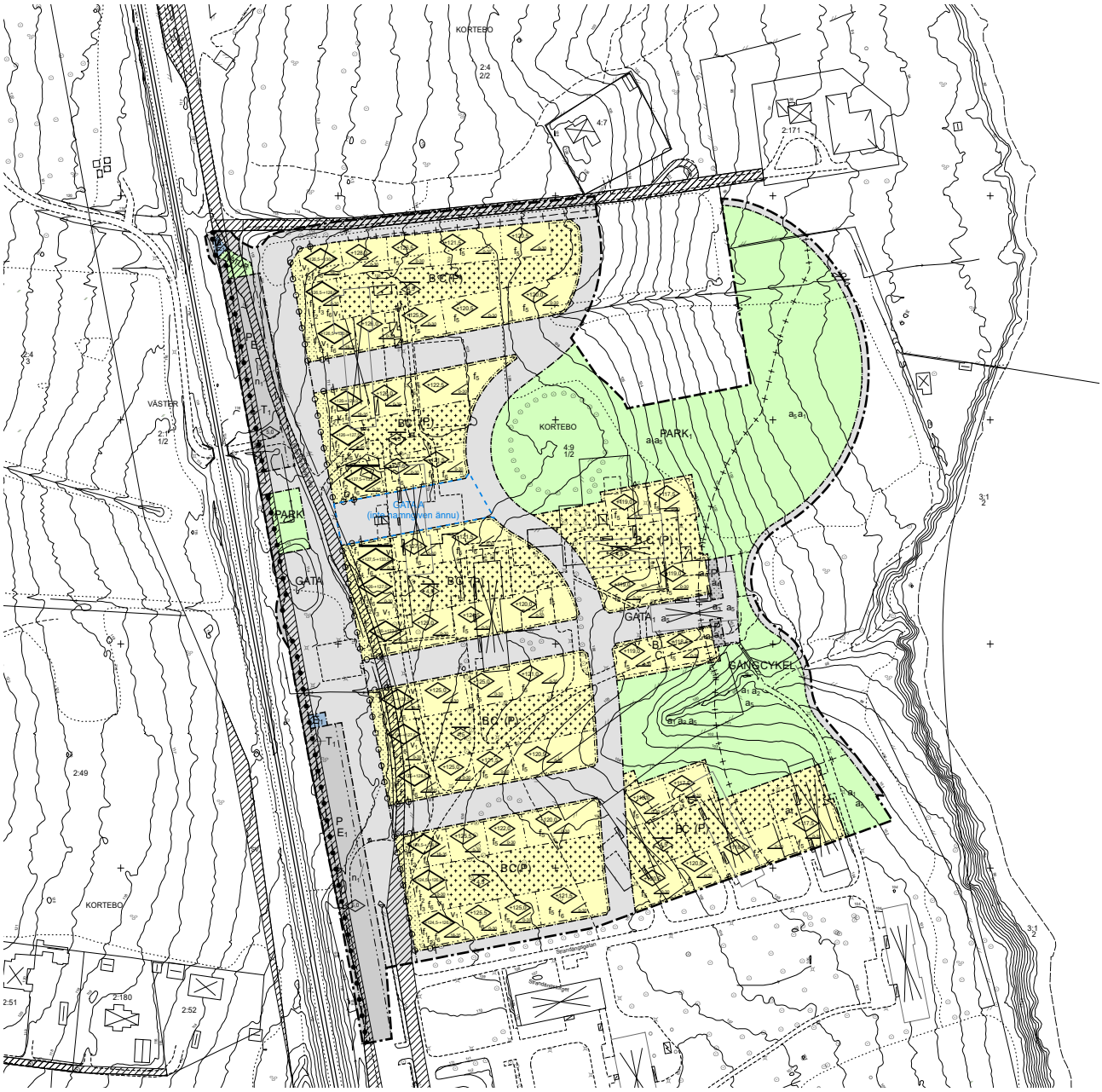
Tillgänglighet

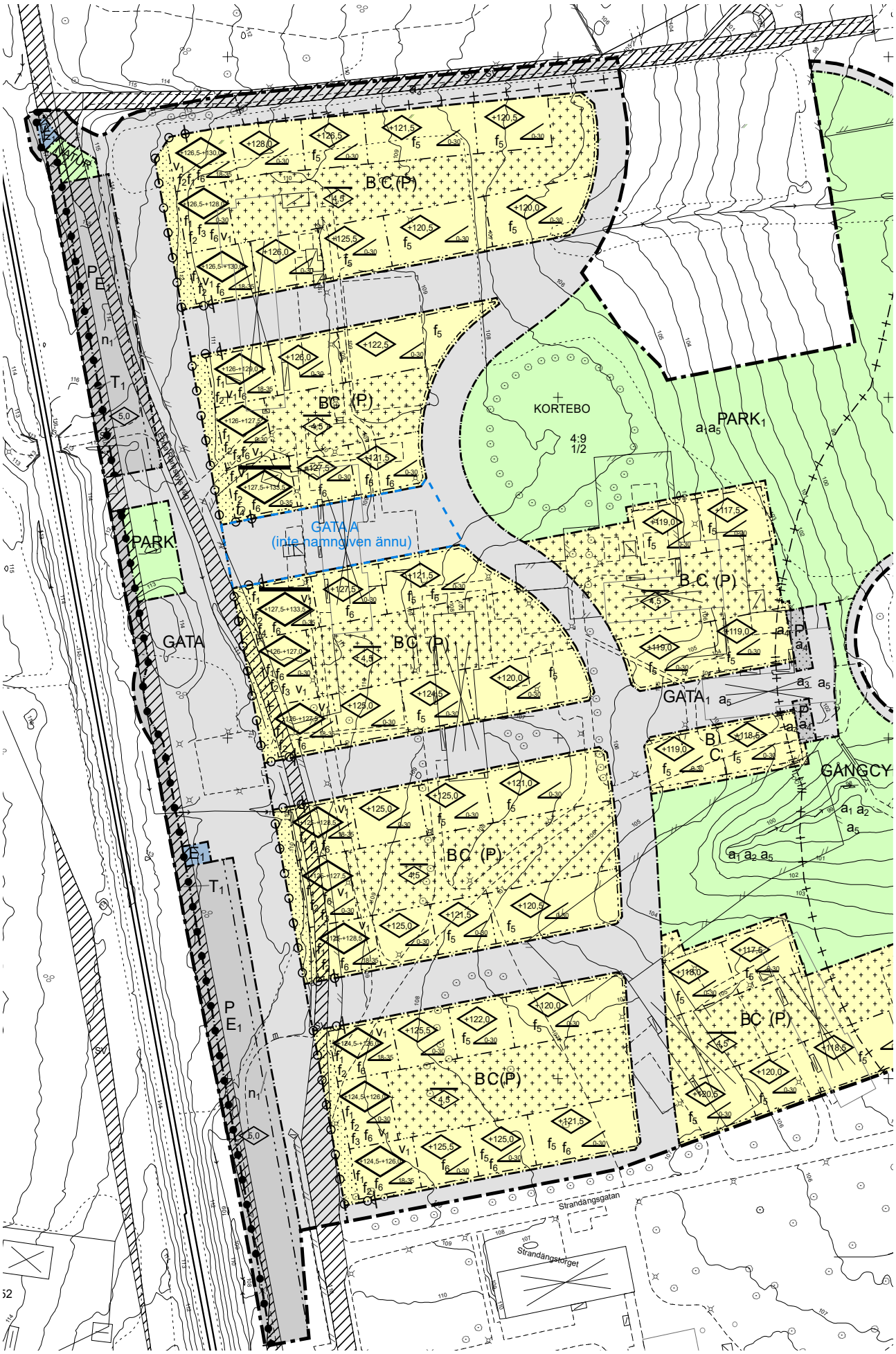
Framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och möjliga uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter, i enlighet med BBR 5:72. Detta för att räddningstjänsten ska kunna göra en effektiv räddningsinsats. Det förutsätts att varje dörr i fasad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

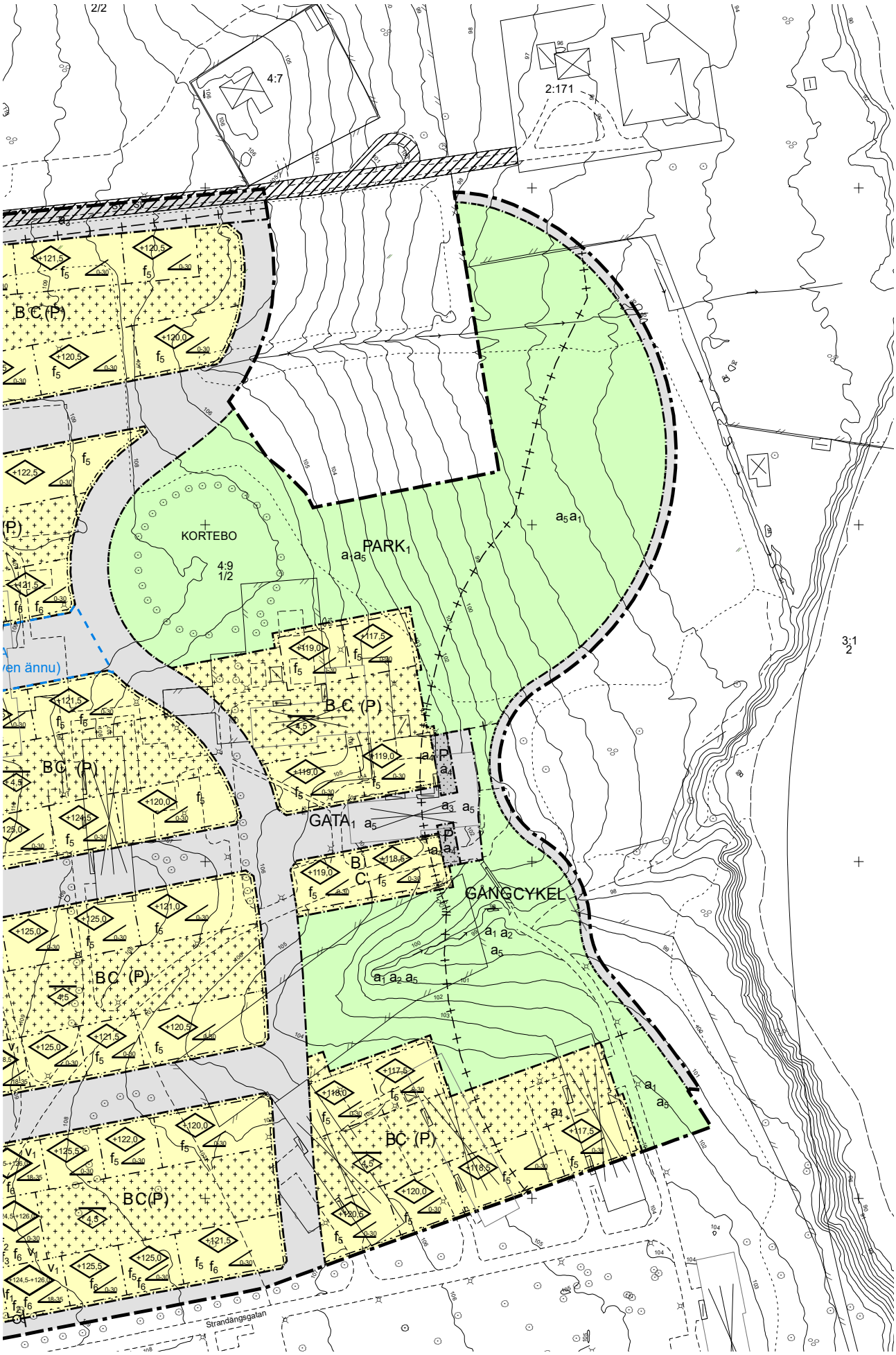
Brandvatten

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

Plankarta och planbestämmelser




KORTEBO
4:9
1/2
PARK1
PARK
GATA
GATA A
(inte namngiven ännu)
GATA1
GANGCY
BC (P)
Strandängsgatan
Strandängstorget


2/2
4:7
2:171
KORTEBO
4:9
1/2
PARK1
GATA1
GANGCYKEL
BC (P)
Strandängsgatan
3:1
2

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

GATA

Bestämmelsen anger gata som markanvändning för allmän körtrafik. Syftet med bestämmelsen är att Ebba Ramsays väg skall bli en kommunal gata, likt den i etapp 1 och etapp 2. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 2 PBL.

PARK. Lek- och idrottsytor får inte uppföras

PARK

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen blir parkmark och att kommunen är huvudman för parkmarken. På grund av att lek- och idrottsplatser enligt riskutredningen bör undvikas 40 meter från järnvägen får dessa inte uppföras på parkmarken. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 8 § stycke 1 punkt 2 PBL. Marken kan på lång sikt komma att förändras på och bli föremål för ny tillfart till området.

NATUR

NATUR

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark och att kommunen är huvudman för naturmarken. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 §stycke 1 punkt 2 PBL.

GÅNG CYKEL

GÅNG CYKEL

Bestämmelsen anger gång- och cykelstråk. Syftet med bestämmelsen är att tillskapa ett allmänt gång- och cykelstråk längs med Vättern. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 §stycke 1 punkt 2 PBL.

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

$PARK_1$

$PARK_1$

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen blir parkmark och att det är enskilt huvudmannaskap. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 8 § stycke 1 punkt 2 PBL.

$GATA_1$

$GATA_1$

Bestämmelsen anger gata som användning för de interna gatorna. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den interna trafiken kan komma fram inom området och att det är enskilt huvudmannaskap. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 8 § stycke 1 punkt 2 PBL.

Kvartersmark

Bostäder, Bostäder, Parkering under mark

BC(P)

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av centrumverksamhet tillsammans med bostäder samt möjliggöra för parkeringsgarage under mark. På så sätt är det möjligt att skapa tredimensionella fastighetsutrymmen. Med bestämmelsen är det möjligt att skapa en blandning av centrumverksamheter så som kontor, service och handel. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

BC

Bostäder, Centrum

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av centrumverksamhet tillsammans med bostäder. Med bestämmelsen är det möjligt att skapa en blandning av centrumverksamheter så som kontor, service och handel. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

E_1

Transformatorstation

Syftet med bestämmelsen är att inrymma transformatorstationer för planområdets behov, då befintliga transformatorstationer i närområdet inte har tillräcklig kapacitet för ett stort antal nya bostäder. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

P

Parkering

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av parkering. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

PE_1

Parkering, Transformatorstation

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av parkering samt möjliggöra för eventuella transformatorstationer för planområdets behov. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

T_1

Järnväg

Syftet med bestämmelsen är att inrymma möjligheten att säkerställa att mark förblir reserverad för järnväg och att plank kan uppföras mellan järnväg och bebyggelse. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

0,0

Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera att eventuellt parkeringsgarage högst blir 5 meter. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § stycke 1 punkt 1 PBL.

+0,0

Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Syftet med bestämmelsen är att begränsa högsta byggnadshöjd för nytillkommen bebyggelse Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § stycke 1 punkt 1 PBL.

+0,0-+0,0

Högsta byggnadshöjd över angivet nollplan ska vara mellan angivet värde i meter och angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta och lägsta byggnadshöjd. Lägsta byggnadshöjd regleras för säkerställa att byggnaderna blir tillräckligt höga så att innergårdarna blir en ljuddämpad sida mot trafikbuller. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § stycke 1 punkt 1 PBL.

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera att komplementbyggnader högst blir 4,5 meter i nockhöjd. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § stycke 1 punkt 1 PBL.

Högsta nockhöjd över angivet nollplan ska vara mellan angivet värde i meter och angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta och lägsta nockhöjd. Lägsta nockhöjd regleras för säkerställa att byggnaderna blir tillräckligt höga så att innergårdarna blir en ljuddämpad sida mot trafikbuller. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § stycke 1 punkt 1 PBL.

Takvinkel får vara mellan angivet värde och angivet värde i grader

Bestämmelsen reglerar minsta respektive största takvinkel i grader. Syftet med bestämmelser är att säkerställa att bebyggelsens taklutning. Bestämmelsen har lagstöd i 4 kap 11 § stycke 1 punkt 1 PBL.

Utformning

Sammanhängande byggnad ska finnas mot Ebba Ramsays väg

f_1

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att kvarterens sida mot Ebba Ramsays väg sluts tät med en byggnadskropp. Åtgärden syftar till att säkerställa innergårdarna som ljuddämpad sida mot trafikbuller. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

För lägenheter mot Ebba Ramsays väg, som har en lägenhetsarea som överstiger 35 kvadratmeter, ska minst hälften av alla bostadsrum i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida

f_2

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att trafikbullerförordningen (2015:216) efterlevs, då de ekvivalenta ljudnivåerna längs Ebba Ramsays väg överskrider riktvärdet för lägenheter som är större än 35 kvadratmeter, 60 dBA. Detta innebär att lägenheter över 35 kvadratmeter måste utformas med hälften av alla bostadsrum mot en ljuddämpad sida, vilket är innergården. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

Hissanordning/trapphus/teknikutrymmen/mindre gemensamhetsutrymmen får överstiga nockhöjd med 3,5 meter och ska ha ett indrag på minst 2 meter. Räcke som utgör del av fasaden får överstiga byggnadshöjd

f_3

Bestämmelsen används för att reglera att hissanordning/trapphus/teknikutrymmen samt mindre gemensamhetsutrymmen får överstiga nockhöjden med 3,5 meter och ska ha ett indrag på minst 2 meter. Räcke som utgör del av fasad får överstiga byggnadshöjd. Detta för att möjliggöra att takterrass kan anläggas på byggnaden. Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnadens höjd så att endast hissanordning/trapphus/teknikutrymmen/mindre gemensamhetsutrymmen och räcke överstiger byggnadens byggnadshöjd. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

Översta våningsplanet ska vara indraget med minst 1,5 meter mot allmän plats

f_4

Bestämmelsen reglerar att översta våningsplanet ska vara indraget med minst 1,5 meter. Syftet med bestämmelsen är att minska skalan i gaturummet och byggnaden ska upplevas lägre. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

Hissanordning/trapphus/teknikutrymmen/mindre gemensamhetsutrymmen ska vara indraget med minst 2 meter från kortsida

f_5

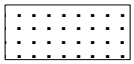
Bestämmelsen reglerar att hissanordning/trapphus/teknikutrymmen samt mindre gemensamhetsutrymmen ska vara indraget med minst 2 meter. Syftet med bestämmelsen är att åstadkomma den skala som eftersträvas i gaturummet och att byggnadshöjden ska vara den samma vid kortsidan som vid långsidan. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

Sockelvåning ska vara tydligt markerad mot allmän plats

f_6

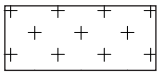
Syftet med att bestämmelsen är att säkerställa att sockelvåning går att utläsa i förhållande till övriga våningar. Bestämmelsen är placerad längs med områdets större gator för att skapa en stadsmässig karaktär. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

Placering



Marken får inte förses med byggnad, bortsett från balkong. Balkong får maximalt sticka ut 0,5 meter med undantag mot PARK där balkong får uppföras över hela prickmarken. Mot Ebba Ramsays väg, Strandängsgatan och GATA A ska en fri höjd på 3 meter finnas

Syftet med bestämmelsen är bland annat att säkerställa förgårdsmark och att byggnader inte uppförs på parkering. Bestämmelsen reglerar även att balkonger får sticka ut 0,5 meter över prickmark med undantag mot PARK där balkong får uppföras över hela prickmarken. Mot Ebba Ramsays väg, Strandängsgatan och GATA A får däremot inte balkonger sticka ut över prickmark upp till 3 meter får markplan, däremot är indragna balkonger tillåtna. Över 3 meter får balkonger sticka ut 0,5 meter över prickmark. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1.



Marken får endast förses med komplementbyggnad och balkong. Balkong får glasas in.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggandet av komplementbyggnader samt att balkong får sticka ut över korsmark och glasas in. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1.

Utfart

Plank eller tät sida med eventuellt tillhörande stödmur ska finnas, undantaget för perrong eller tunnel. Plank eller tät sida ska motsvara Trafikverkets gällande standard

Bestämmelsen reglerar att plank eller tät sida så som exempelvis carport/garage ska anordnas mot järnvägen på grund av trafiksäkerhetsskäl. Eventuellt tillhörande stödmur får även uppföras. Plank eller tät sida ska motsvara Trafikverkets gällande standard för att förhindra spårspring. Plank eller tätsida ska även finnas för att förhindra att bilar eller annan egendom får skador av bromsdamm från tågen. Bestämmelsen gäller däremot inte om passage behövs för att skapa tunnel eller för att komma till eventuell framtida tågperrong. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 9 § PBL.

Körbar förbindelse får inte anordnas

Bestämmelsen anger att körbara utfarter inte får anordnas. Syftet med begränsningen är att minska antalet utfarter mot Ebba Ramsays väg och gathörn. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 9 § PBL.

Mark

Marken får inte användas för parkering

n_1

Bestämmelsen reglerar att parkering inte får anläggas. Syftet är att säkerställa att inte parkering sker i direkt anslutning till Ebba Ramsays väg. Området är istället avsedd för trädplantering. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 13 § stycke 1 punkt 3 PBL.

Lägenhetsfördelning

Enkelsidiga lägenheter mot Ebba Ramsays väg ska högst vara 35 kvadratmeter

v_1

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att trafikbullerförordningen (2015:216) efterlevs, då de ekvivalenta ljudnivåerna längs Ebba Ramsays väg överskrider riktvärdet 60 dBA. Riktvärdet för enkelsidiga lägenheter mindre än 35 kvadratmeter överskrids dock inte vilket gör att dessa kan placeras mot Ebba Ramsays väg. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § stycke 1 punkt 3 PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Genomförandetiden är 5 år från det datum då planen får laga kraft. Syftet med en kort genomförandetid är att förhållandena i en expanderande tätort snabbt kan förändras och därmed behöver planläggningen vara flexibel. Planen måste kunna ändras när förutsättningar ändras. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

Marklov krävs även för fällning av träd

a_1

Bestämmelsen reglerar att marklov krävs för fällning av träd med ett stamomfång över 120 centimeter vid en mätpunkt 1,2 meter över markplan. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att träd inte fälls utan marklov. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Marklov krävs även för schaktning

a_2

Bestämmelsen reglerar att marklov krävs för all schaktning, även om marken förändras mindre än en halv meter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken inte ändras utan marklov. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Strandskydd

Strandskydd är upphävt. Allmän plats

a_3

Område där strandskydd upphävs. Syftet är att upphäva strandskyddet inom delar av planområdet för att möjliggöra ny byggnation. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 17 §.

a_4

Strandskydd är upphävt. Kvartersmark

Område där strandskydd upphävs. Syftet är att upphäva strandskyddet inom delar av planområdet för att möjliggöra ny byggnation. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 17 §.

a_5

Huvudmannaskap

Bestämmelsen reglerar att huvudmannaskapet för den allmänna platsen är enskilt. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 7 §.

Kommunen är huvudman för allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap medan den enskilda fastighetsägaren eller samfällighet är ansvariga för allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. Staten är genom Trafikverket huvudman för banområde. Detta redovisas på plankartan genom olika användningsbestämmelser för allmänna platser.

Illustrationstext

ILLUSTRATIONER

Illustrationstext och illustrationslinje för GATA A för att skapa tydlig planbestämmelse om prickmark. Illustrationen har fått färgen blå för att tydligt urskilja illustration från plankarta och grundkarta.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

I detaljplaneprocessen är ambitionen 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 kommer medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte behöver upprättas. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Kortebo 4:9

Alternativ och andra ställningstaganden

Bebyggelsestruktur

Efter samrådet har bebyggelsestrukturen omarbetats. Tidigare förslag byggde på en öppen kvarterstruktur med siktstråk från Ebba Ramsays väg ned mot Vättern. Med denna öppna struktur var det svårt att klara bullernivåerna och kravet på tysta gårdar, vilket uppmärksammades i samrådsyttrandena. Av den anledningen föreslog kommunen att strukturen istället skulle bestå av slutna gårdar mot Ebba Ramsays väg och bullerkällan. Kommunen ansåg även att vad som var offentliga respektive privata platser var otydligt och skulle förtydligas.

Utifrån dessa kriterier togs ett nytt planförslags fram. Kravet på tyst sida uppfylldes genom att den nya strukturen utformades som u-formade kvarter. Det nya förslaget byggde istället på en småstadskänsla med fler men mindre kvarter. Det möjliggjorde att de tidigare åttavåningshusen längs med Ebba Ramsays väg istället kunde få en varierande höjd. Vid de två större allégator är husen sex till sju våningar. De flesta huskroppar är mellan fyra till fem våningar. Kvarterstrukturen skapade även en tydlighet mellan de offentliga gatorna och de privata innergårdarna. Byggaktören ansåg tillsammans med kommunen att förslaget hade förbättrats. Kommunen bedömde att det nya förslaget uppfyllde de ställda kraven. Det nya förslaget togs vidare i planarbetet.

Trafikanslutning i norr

I samrådet fanns det förslag på en ny tillfart i norra Strandängen. Efter utredning har bedömning gjorts att det inte längre är aktuellt med en ny tillfart i dagsläget.

En ny tunnel skulle innebära att kommunens huvudvattenledning måste flyttas vilket inte är genomförbart i nuläget. Som alternativ till tunnel har bro diskuterats men det har inte ansetts lämpligt då det bland annat påverkar boendemiljön på Strandängen samt inte möjliggör för att nå en eventuell tågplattform i framtiden.

Ur trafiksynpunkt har en anslutning i norra Strandängen en begränsad nytta förrän hela nedre Korteboområdet är färdig utbyggt. Så länge det inte finns

målpunkter på andra sidan kommer mer än 80 procent av trafiken att ske via tillfarten sydväst om Strandängen. Räddningstjänsten bedömer dessutom att det inte är nödvändigt med en till tillfart ur räddningssynpunkt. Gång- och cykelvägen och befintlig järnvägsöverfart norr om Strandängen mot koloniområdet kan istället uppfylla kraven som räddningsväg. För att den ska kunna fungera som utrymningsväg krävs att en belysningsstolpe flyttas vid järnvägsöverfarten. Det är därför viktigt att Trafikverket inte stänger ner järnvägsöverfarten. Skulle den stängas ner behöver den ersättas med annan framkomlig räddningsväg för Räddningstjänsten.

Den samlade bedömningen är därför att det inte är aktuellt att anlägga en tunnel i dagsläget. För att inte bygga bort framtida möjlighet att anlägga en ny tillfart har planområdet avgränsats och gatans höjdsättning anpassat till en eventuell framtida tunnel under järnvägen. Närmst järnvägen planläggs området som park för att skapa en byggnads- och parkeringsfrizon som om det blir aktuellt med en ny tillfart kan ändra användning till gata. För att det ska bli en tunnel i framtiden behöver dock frågan om det är möjligt med tanke på kommunens befintliga huvudvattenledning utredas först.

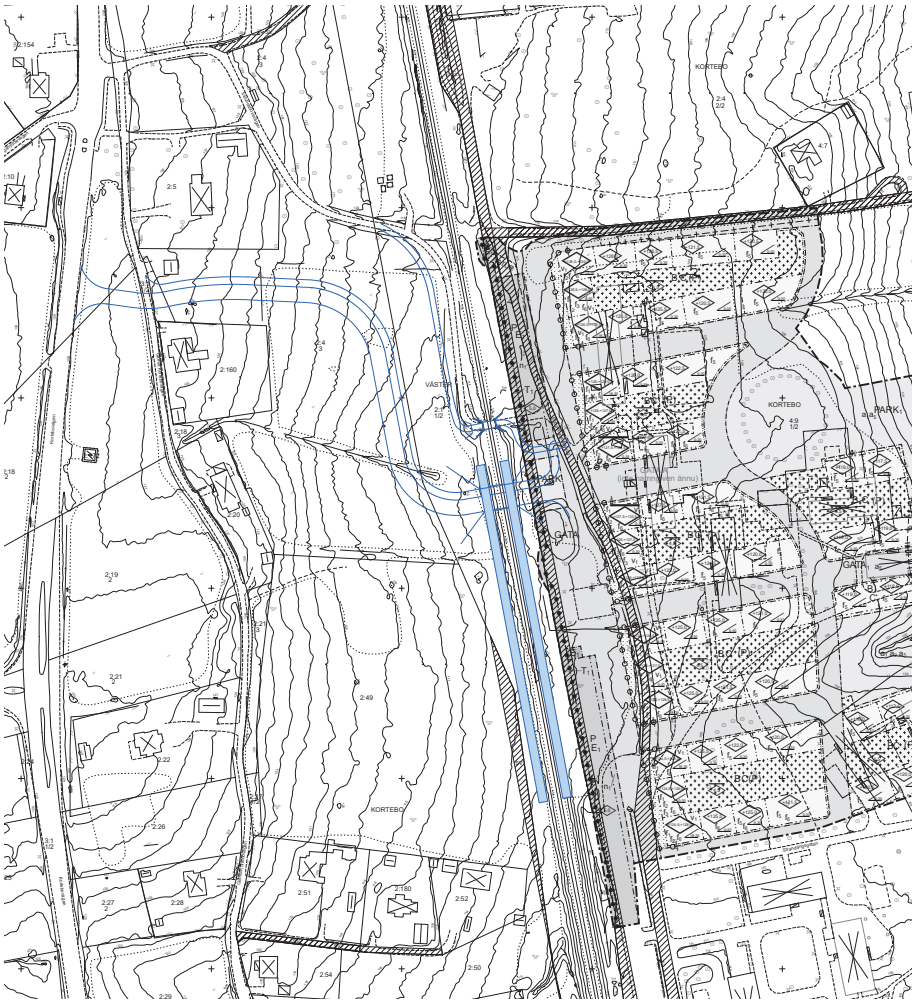


Illustration över eventuellt framtida tågperronger och tunnelpassager

Allmän plats med enskilt huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap föreslås för de allmänna platserna $PARK_1$ och $GATA_1$. Normalt ska kommunen enligt PBL 4:7 vara huvudman för allmän plats, men vid särskilda skäl kan huvudmannaskapet vara enskilt. Ett särskilt skäl kan vara att få en enhetlig förvaltning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap i området sedan tidigare. Då området är beläget i utkanten av tätorten, samt att tidigare planer för etapp 1 och etapp 2 söderut har enskild förvaltning, bedöms alla lokalgator samt parkmark öster om Ebba Ramsays väg enbart betjäna fastigheterna inom området. Avsikten med enskilt huvudmannaskap är att ge fastighetsägarna möjlighet till högre och enhetlig skötsel samt kunna gestalta området på lokal nivå. På grund av nämnda motivering så ska kommunen inte vara huvudman för delar av allmän platsmark inom planområdet.

Konsekvensen av enskilt huvudmannaskap blir att fastighetsägarna gemensamt åligger ansvaret för allmän plats, i detta fall $PARK_1$ och $GATA_1$ ($TORG_1$ och $GÅNGCYKEL_1$ i tidigare etapp). Marken allmän plats med enskilt huvudmannaskap är fortfarande allmänt tillgänglig, men att det är en annan förvaltare än kommunen. Det innebär att fastighetsägarna ansvarar för byggande, drift och underhåll av de allmänna platserna med enskilt huvudmannaskap. Läs mer under planens avsnitt om genomförande.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Regeringen har i Svensk författningssamling SFS 2015:216 ”Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader” och SFS 2017:359 ”Förordning om ändring i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader”, nedan ”förordningen”, beslutat om bestämmelser och riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Förordningen trädde i kraft den 1 juni 2015 och ändringen av förordningen trädde i kraft den 1 juli 2017.

I förordningen anges följande avseende buller från spårtrafik och vägar:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskridas
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.

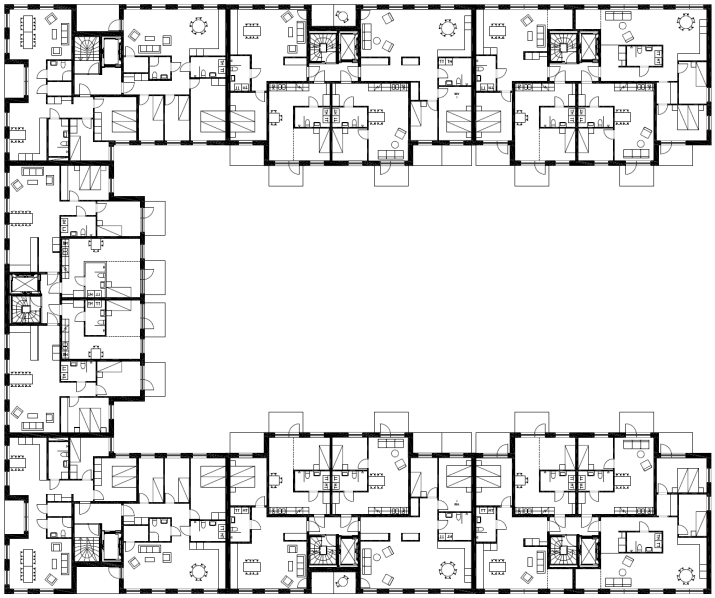
4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör
1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Utifrån kommunens trafikbullerkartering, som gjordes 2011, framgår att det föreslagna läget för bostäder är utsatt för trafikbuller från Ebba Ramsays väg och järnvägssträckan Jönköpingsbanan, väster om de planerade bostäderna. Soundcon har gjort bullerutredning daterad 2019-01-18. För att ta höjd för en eventuell flytt av Kortebovägen har Soundcon utgått från en flyttad väg och räknat på högre bullervärden i sin utredning. Även om stadsbyggnadskontoret i dagsläget tror att vägen inte kommer flyttas har det ändå varit viktigt att inte utesluta den möjligheten i framtiden.

Trafikbullerutredningarna visar att riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids för fasad mot Ebba Ramsays väg och fasad mot delar av anslutande gator, där högsta beräknade ekvivalenta ljudnivå är 65 dBA. Övriga byggnader inom området har ljudnivåer under riktvärdet. Det innebär att lägenheter med en fasad mot Ebba Ramsays väg och anslutande gator där riktvärden överskrids måste ha minst hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad sida.

Enligt förordningen ska bostäder som överskrider riktvärdet ha minst hälften av bostadsrummen vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22.00 och 06.00 vid fasaden. Av utredningen framgår det att med genomgående lägenheter mot innergårdarna och med genomtänkt planlösning finns möjlighet att uppfylla förordningens krav (se exempel på planlösning nedan).

Exempel på planlösningar för att klara bullerkrav



Ekvivalent ljudnivå

För en bostad om högst 35 kvm gäller att trafikbullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Eftersom de ekvivalenta ljudnivåerna inte överskrider 65 dBA är det möjligt att anlägga enkelsida smålägenheter längs med Ebba Ramsays väg.

Förordningen ställer även krav på att om en uteplats anordnas i anslutning till byggnaden ska uteplatser uppfylla 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. De ekvivalenta ljudnivåerna på de skyddade fasaderna vid innegårdarna ligger under 50 dB. Den maximala ljudnivån ligger under 70 dBA på större delen av innergårdarna men överstiger på vissa ställen. De bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom innergården där detta uppfylls. Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att det är möjligt att anlägga uteplatser på innergårdarna men att det däremot inte är lämpligt längs med Ebba Ramsays väg.

Då byggnader mot Ebba Ramsays väg fungerar som bullerskyddande för bakomliggande byggnader rekommenderas att byggnader mot järnvägen är färdigställda innan inflytt sker för bakomliggande. Byggs inte byggnader mot järnvägen först kommer bakomliggande byggnader vara bullerutsatta.

Maximal ljudnivå

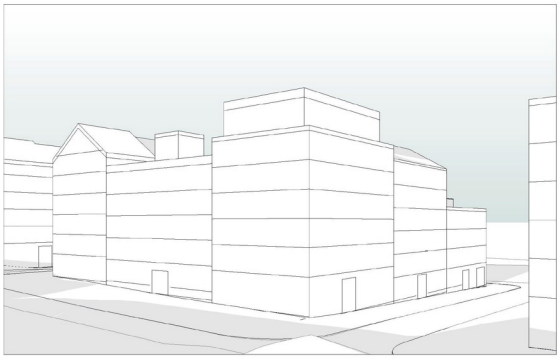
Sol- och skuggstudie

Sol- och skuggstudien visar på hur skuggförhållandena ser ut under 3 tillfällen under året, vårdagjämning, maj samt sommarsolstånd. Under vårdagjämning är skuggförhållandena samma som höstdagjämning, varför det inte redovisas. Utredningen visar att fastigheter som ligger väster om järnvägen inte påverkas av skuggan från den nya bebyggelsen under dessa tillfällen. Delar av fastigheten Kortebo 4:7 tomt kommer påverkas av skuggpåverkan under eftermiddagen under vårdagjämning, däremot berörs inte huset. Under maj och juni berörs inte fastigheten. Kommunen gör bedömningen att den uppkomna skuggpåverkan inte är betydande.

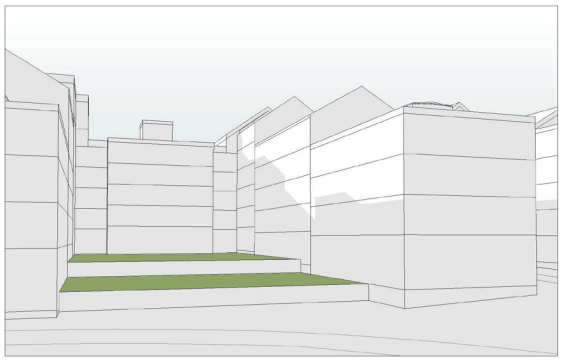
I BBR ställs det krav på att i bostäder ska något rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Studentbostäder om högst 35 kvm behöver dock inte ha tillgång till direkt solljus. Sol- och skuggstudien visar att för att uppnå detta i kvarteren närmst Ebba Ramsays väg kan det komma att krävas genomgående lägenheter i vissa lägen. Det gäller framförallt de lägenheter som ligger i södra byggnadskropparna i kvarteren. I några av bottenplanen i söder kan det vara svårt att lösa ljusförhållandena, dessa ytor kan användas för bostadskomplement så som förråd, miljörum eller tvättstugor. I bygglov bör det därför beaktas hur planlösningarna utformas med hänsyn direkt solljus.

Sol- och skuggförhållanden vid höst- och vårdagjämning

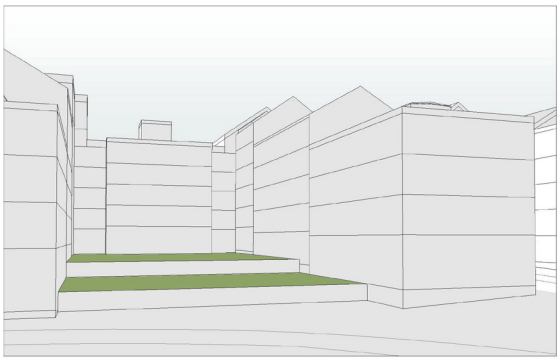
20 mars/ kl. 15:00



20 mars/ kl. 17:00

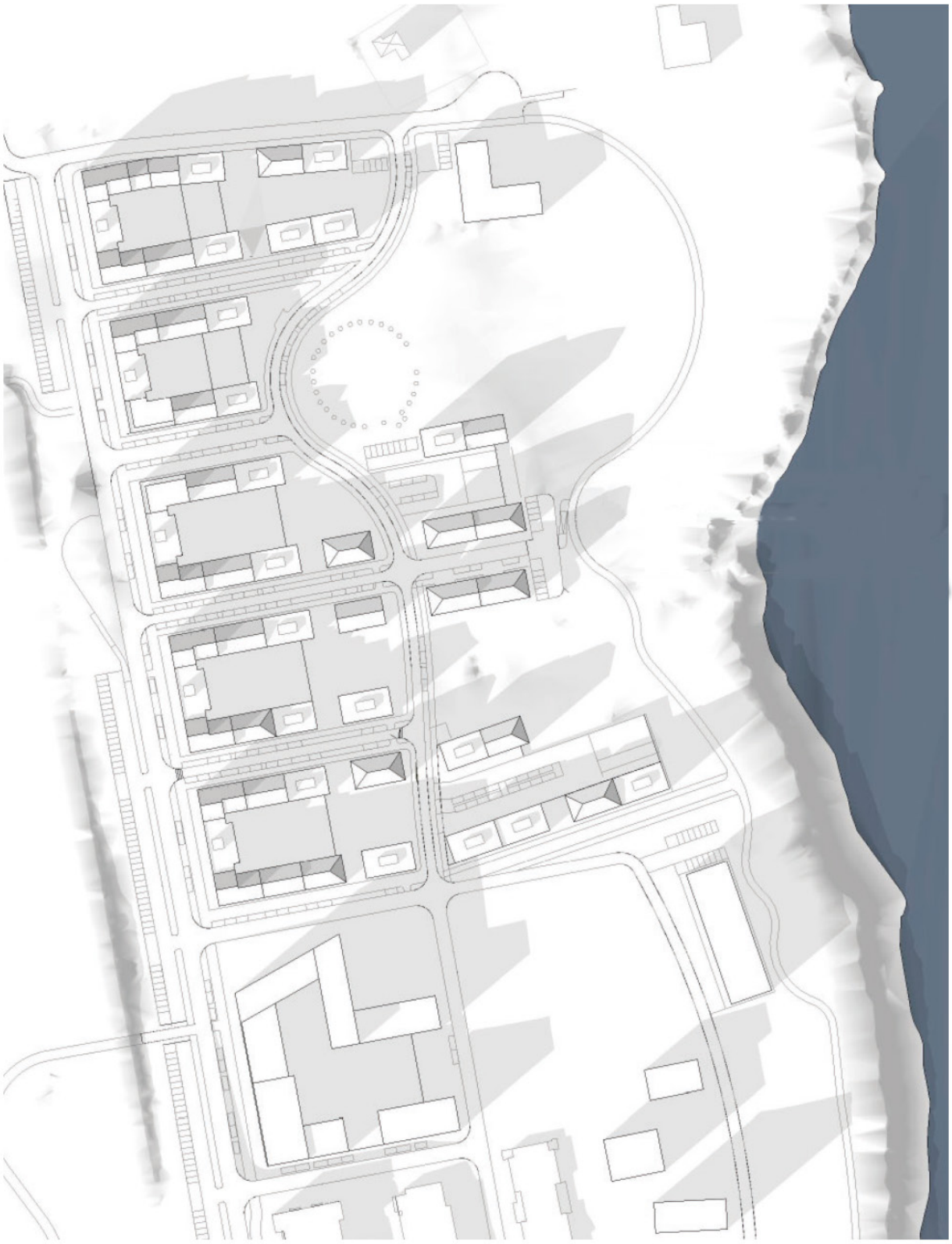


20 mars/ kl. 15:00



20 mars/ kl. 17:00

Ovanstående exempel visar att det med genomgående lägenheter är möjligt att skapa bostäder som har tillgång till direkt solljus



20 mars/ kl. 15:00

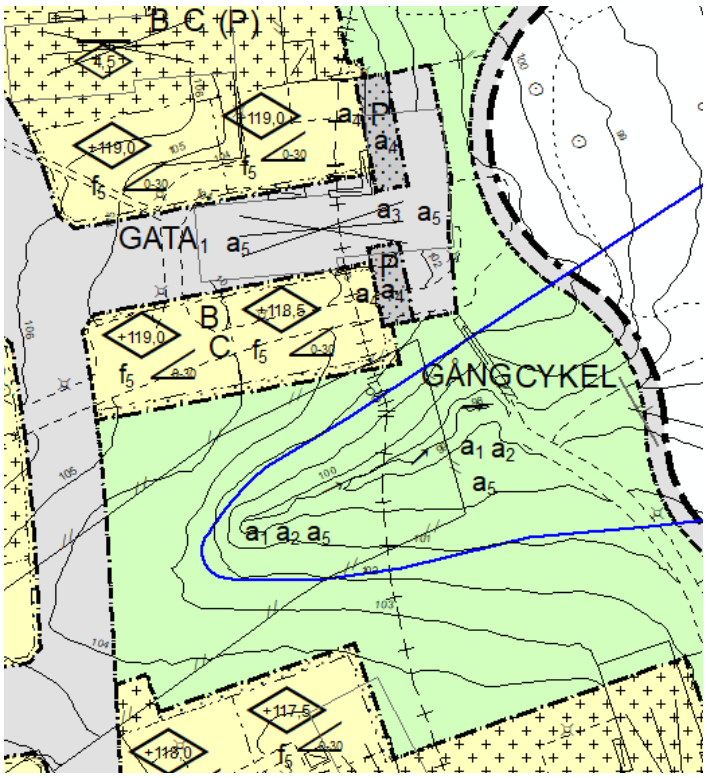
Bilden visar skuggpåverkan vid höst- och vårdagjämning för fastigheten Kortebo 4:9

Farligt gods

Briab- Brand och Riskingenjörerna AB har på uppdrag av Bostads AB Vätterhem gjort en fördjupad riskanalys (2011-11-22) för etapp 1 med tillägg 2018-01-25 för etapp 2 och 3 som båda säger samma sak. Enligt denna ska 5 meter från järnvägens mitt utformas utan hårda objekt. Enligt förslaget finns inga byggnader eller andra fasta föremål placerade inom detta avstånd. På 20 meters avstånd från järnvägen ska det vara bebyggelsefritt med undantag av garage, förråd och motsvarande byggnader där stadigvarande vistelse inte kan förutsättas. Inom detta avstånd från spåren är det planlagt för carport/garage och transformatorstation vilket är byggnader där stadigvarande vistelse inte kan förutsättas. På 40 meters avstånd från spåret bör enligt analysen lekplatser, skolgårdar och idrottsplatser undvikas. Därför får det inte inom parkmarken närmst järnvägen uppföras lek eller idrott. Fasadbeklädnad på byggnader inom 50 meter från järnvägens spårmitt skall vara av obrännbart material (A2-s1, D0). Alternativt skapas ett dike utmed berörd sträckning av järnvägen, där brandfarliga vätskor kan samlas upp. Då kan fasadbeklädnaden klaras med brandklass D-s2, d0. Ingen bebyggelse är planlagd inom detta område förutom carportar/garage, transformatorstation och stängsel utefter järnvägen. Under förutsättning att åtgärderna som beskrivs i analysen vidtas bedöms inga ytterligare åtgärder erfordras. Eftersom bebyggelsen ligger 50 meter eller längre från spårmitt bedöms inga särskilda krav ställas på denna bebyggelse.

Naturolyckor

Vid skyfall och därmed höga flöden kommer ledningssystemet att fyllas. Vatten från uppströms områden väster om planområdet kommer då ansamlas väster om järnvägsbanken om kulvertar sätter igen. Vatten från områden nordväst om planområdet kommer att ta sig genom befintlig GC-tunnel som fylls upp. När nivå nåtts rinner vattnet genom tunneln vidare mot diket intill Ebba Ramsays väg på östra sidan av järnvägen. Höjdsättningen av planområdet har studerats noggrant för att inga skador från vatten skall ske på byggnader i området.



Geoteknik

Risk för ras och skred utmed Vättern har utretts i en geoteknisk utredning, vilken beskrivs under planens förutsättningar. Erosion påverkar stränderna och på lång sikt kan stabiliteten påverkas. För byggnader som placeras 30 meter från släntkrön i södra delen är stabiliteten tillfredsställande inom ett 100-års perspektiv. Bebyggelsen planläggs som närmst cirka 50 meter från släntkrön. På grund av erosionsrisk bör gång- och cykelvägen placeras minst 15 meter från släntkrön. Gång- och cykelvägen ligger som närmst knappt 25 meter från släntkrönet. För att inte påverka stabiliteten i ravinen måste bebyggelsen placeras på ett visst avstånd i förhållande till ravinens djup. Blå linje visar ungefär hur nära bebyggelsen får placeras i anslutning till ravinen. Bebyggelsen har anpassats efter detta och är planlagd utanför denna linje. Närmsta byggnad ligger drygt 4 meter ifrån och närmsta kvartersmark ligger drygt 2 meter ifrån.

Omgivningspåverkan

Konsekvenser för grannar och befintliga hyresgäster

Planförslaget påverkar omgivande grannfastigheter både direkt och indirekt. De som bland annat påverkas är boende väster om järnvägen, fastigheterna norr om planområdet och boende i tidigare etapper. Närliggande fastigheter kan påverkas under byggnation genom ökad trafik samt buller. Den nya exploateringen innebär att trafikmängden till och från området ökar samt att vissa naturvärden i närmiljön försvinner. Planförslaget påverkar utsikten för de som bor i närheten av planområdet, vilket kan upplevas som en negativ effekt av förtätningen.

Skolskogar

Inom och i anslutning till Strandängen finns skogar som nyttjas som skolskogar för skol- och förskolebarn. Detaljplanen innebär att med fler boende i området ökar användningen av allmän platsmark och närliggande skogsmark. Det innebär att skolskogens kojor och anläggningar kommer att nyttjas av andra, då de inte kan betraktas som enskild egendom.

Teckenförklaring

Planområde

Alléträd som påverkas

Fristående skyddsvärda träd som påverkas

Skyddsvärda träd

Naturvärden

Störst negativ påverkan på naturen har anläggning som påverkar områdets större träd. Nya kvarter och gator kommer att påverka ett flertal träd, varav några bedöms vara värdefulla. Sammanlagt uppskattas tre alléer och 29 fristående värdefulla träd påverkas av planförslaget.

I nordväst finns en allé med 8 ekar vilka behöver tas ned för att ge plats för ny gata. Gatan behövs för att skapa en god framkomlighet till området, framförallt till förskolan. Mitt i planområde finns två alléer, varav den mer väster ut består av 7 lönnar och den öster ut består av 13 lönnar. Alléerna behöver tas ned för att ge plats för nya bostadskvarter och lokalgator. Samtliga tre alléer föreslås tas bort och återplanteras i nya lägen längs med nya lokalgator, enligt dispensansökan till Länsstyrelsen. Syftet med åtgärden är att kunna tillskapa nya bostäder med tillhörande gator.

Naturvärdesinventering utförd av Fennicus Natur 2016-03-01 redogör för områdets olika värden. Bevarandet av naturvärdena i Strandängen är huvudsakligen beroende av att ekarna tillåts att stå kvar och strandskogen bevaras.

Område 4 har påtagligt naturvärde vilket framförallt är kopplat till de gamla lövträden. Området ligger utanför planområdesgränsen och berörs därför inte av planförslaget.

Område 1 och 2 som har högt naturvärde då de innehåller värdefull ekskog påverkas inte då planförslaget inte längre innehåller en trafikanslutning i norr. Inom övriga områden som har klass 2 och 3 finns ett antal särskilt värdefulla träd. Planförslaget har utformats för att spara de särskilt värdefulla träden i trädringen inom område 11 vilka planläggs som parkmark och skyddas från nedtagning genom planbestämmelse. Övriga värdefulla träd behöver däremot tas ned för att ge plats för nya gator och byggnader.

Planförslaget kommer även innebära att hasselallén inom område 8 kommer behöva tas ned för att ge plats för allégata med bostäder. I samråd med länsstyrelsen har denna bedömts inte omfattas av biotopskydd.

Ekosystemtjänster

Analys av förslagets effekter på naturmiljö utifrån ett bedömningsverktyg av ekosystemtjänster framtaget för Jönköpings kommun har 2018-11-07 utförts av handläggaren och kommunekologen. Samlad bedömning pekar på att det blir en viss negativ påverkan, men att den bedöms vara relativt låg. Anpassningar har gjorts och kan göras för de olika aspekterna. Ädellövträd bevaras till stor del; alléer nyplanteras. Trädens nätverk påverkas i låg grad. Det i sin tur ger fladdermöss godtagbara förutsättningar. Byggtekniska anpassningar för fladdermössen rekommenderas i planbeskrivningen. Dagvattensystem föreslås för fördröjning. Skolskog norr om planområdet bibehålls.

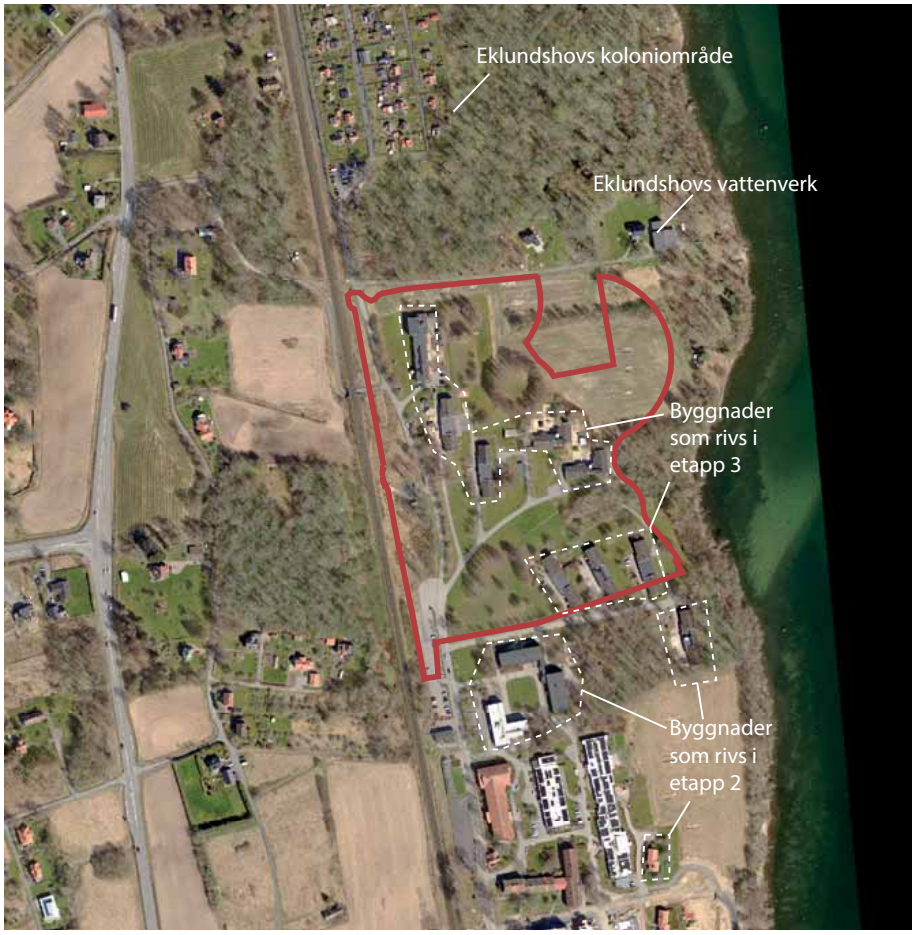
Kulturmiljö

I närheten och i anslutning till planområdet finns byggnader som är kulturhistoriskt intressanta, vilka beskrivs under planens förutsättningar tillsammans med historien om hur området har växt fram. Inom detaljplanelagt område bedöms bebyggelsen däremot kunna rivas och ersättas av nya byggnader. Nedan beskrivs den befintliga bebyggelsestrukturen i Strandängen och konsekvenserna av att ny bebyggelse tillkommer.

Befintlig bebyggelsestruktur

Bebyggelsen utgörs av de tidigare sjukhus- och vårdbyggnaderna. Större delen av bebyggelsen tillkom under slutet av 60-talet som vårdhem förutom byggnaden längst i nordväst som upphördes i början av 70-talet som träningsskola. Bebyggelsestrukturen består av huskroppar som ligger utspridda i naturlandskapet. Flertalet av byggnaderna har en likande utformning med långsmala huskroppar. Några byggnader är dock L-formade. Samtliga byggnader är en till två våningar.

Angränsade till planområdet i nordväst om finns Eklundshovs vattenverk som är byggnadsminne sedan 1998 (se karta). Mer information om byggnadsminnet finns under planens förutsättningar. Byggnadsminnet med tillhörande skyddsområde är skyddat enligt kulturminneslagen och får inte utan tillstånd ytterligare bebyggas eller på annat sätt förvanskas. I närheten planeras en gång- och cykelväg som ligger inom byggnadsminnets skyddsområde. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att en gång- och cykelväg inte påverkar byggnadsminnet då det inte förvanskar byggnadens skick eller karaktär. Gång- och cykelvägen ökar



Översiktsbild över vilka byggnader som rivs inom etapp 3. På bilden visas även de byggnader som rivs inom etapp 2.

Planområde

allmänhetens tillgänglighet till strandzonen och byggnadsminnet.

Eklundshovs koloniområde är beläget norr om Strandängen och är utpekat i kulturminnesvårdsprogrammet och har områdesbestämmelser. Mer information finns under planens förutsättningar. De södra delarna av riksintresseområdet används som skolskog för förskolor som finns i Strandängen. Omgivningen påverkar planen på så sätt att det är en trevlig närmiljö att vistas i. Koloniområdet ligger däremot utanför detaljplanelagt området. Stadsbyggnadskontoret gör därför bedömningen att planen inte medför någon negativ påverkan på området som är riksintresse för kulturmiljövård.

Konsekvenser av ny bebyggelse

Föreslagen detaljplan kommer att innebära att bebyggelsestrukturen i Strandängen förändras. De befintliga byggnaderna kommer att rivas och ersättas av nya byggnader. Till skillnad från detaljplan för etapp 1 får alltså inte byggnaderna skyddsbestämmelser. Det tillförs istället en ny typ av bebyggelsestruktur som går från en tydlig kvarterstruktur längs Ebba Ramsays väg till att öppnas upp och blandas med grönstrukturen närmre Vättern. Närmast vägen består bebyggelsen av slutna gårdar för att skärma av från Ebba Ramsays väg och ner mot Vättern öppnas istället strukturen upp, vilket skapar siktstråk mot vattnet.

Den nya bebyggelsen kommer att påverka landskapsbilden då gamla byggnader rivs och nya tillförs. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att området tål denna omvandling. Detta eftersom strukturen i området historiskt har förändrats då det uppförts ny bebyggelse och tillbyggnader. De byggnader som bedöms vara kulturhistoriskt intressanta ligger inom detaljplanen för etapp 1 och har fått skyddsbestämmelser. På så sätt har den kulturhistoriska miljön tagits tillvara. Inför att etapp 1 skulle uppföras gjordes en kulturhistorisk värdering av kulturmiljön och då gjordes bedömningen att området tål att nya byggnader tillkommer. Eftersom etapp 3 är en fortsatt utbyggnad av området har därför stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att tillskapandet av en ny stadsdel med bostäder och verksamheter väger tyngre än att bevara befintliga byggnader.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster

Enligt plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormer för vatten följas. En miljökvalitetsnorm är en bestämmelse om en viss miljökvalitet som ska uppnås eller bibehållas. I anslutning till planområdet ligger Vättern vilken är en recipient för avloppsvatten och dagvattnet. Det är viktigt att planläggningen av området inte påverkar statusen för miljökvaliteten i Vättern.

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 (vattenförekomst SE646703-142522). Den ekologiska statusen fastställdes 2017-02-23 som god. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och bromerade difenyleter.

I Strandängen bedöms den största källan till föroreningar komma från trafikerade ytor som vägar och parkeringar. Dagvattenreningen som föreslås för området utgörs av nedsänkta växtbäddar som anläggs i anslutning till de trafikerade ytorna. Nedsänkta växtbäddar klassificeras som infiltrationsanläggningar och bidrar med adsorption, nedbrytning, filtrering, växtupptag, sedimentation och infiltration. Växtligheten i växtbäddarna kan variera från gräs och örter till buskar och träd. Vägdagvatten från gator samlas upp i öppna diken som föreslås vara vegetationsklädda för att till viss del infiltreras och fördröjas samt för att binda partiklar och föroreningar innan det leds ner i befintliga raviner i området. Detta för att minimera påverkan på recipienten som är Vättern.

Vid anläggning av växtbäddar i ovan föreslagna omfattning bedöms inget behov finnas av öppna dagvattendammar för rening av dagvatten i området, eftersom man redan uppnår erforderlig reningsgrad av dagvattnet enligt kommunens dagvattenpolicy. Dock kan dammar användas om det anses som en mer fördelaktig lösning och det går även att kombinera användningen av dammar och växtbäddar.

Dagvatten från kvartersmark kommer att först ledas via ledningar för att sen mynna ut i diken. Även här för att minimera påverkan på recipienten. Lösningar för dagvattenhanteringen på kvartersmark redovisas i framtagna dagvattenutredningar (Sweco juni 2012, Sweco 2016-03-31 samt Sweco 2018-01-24). Framtagna dagvattenutredningar visar vilka mängder vatten som kan tas omhand på egen kvartersmark och vilka vattenvägar som finns för vattnet att ta vid extrema flöden. Vid extrema flöden kommer vattnet att ledas på ytan utan att påverka befintlig bebyggelse negativt. De extrema flödena ska inte heller påverka befintliga raviner negativt. Planen bedöms inte leda till någon statusförsämring eller äventyra att miljökvalitetsnormerna inte nås. Dagvattenutredning till detaljplanen anger hur dagvattnet hanteras såsom fördröjning, infiltration och sedimentering. Åtgärderna som presenteras är för att säkerställa att miljökvalitetsnormerna för Vättern inte överskrids.

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 avloppsreningsverk negativt. Befintligt avloppsreningsverk har kapacitet för denna bebyggelse och mer därtill.

Riksintresse ”Vättern med öar och strandområden”

Vättern med öar och strandområden är riksintresse för naturvård och yrkesfiske (se kapitel Förutsättningar). Riksintressets natur- och kulturvärden bedöms inte få påtaglig skada då dagvattenutredning visar på hur området kan byggas ut

utan påtaglig skada på recipienten Vättern. Kulturhistoriskt bedöms området som tidigare beskrivs tåla omvandlingen.

Jordbruksmark

Prövning av ianspråktagande av jordbruksmark

Delar av planområdet består av jordbruksmark. Detaljplanen innebär att cirka 1,3 hektar åkermark tas i anspråk. Av dessa planläggs cirka 0,5 hektar för bostäder och gata samt cirka 0,8 hektar för park. Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § är jordbruksmarken av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse och verksamheter endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

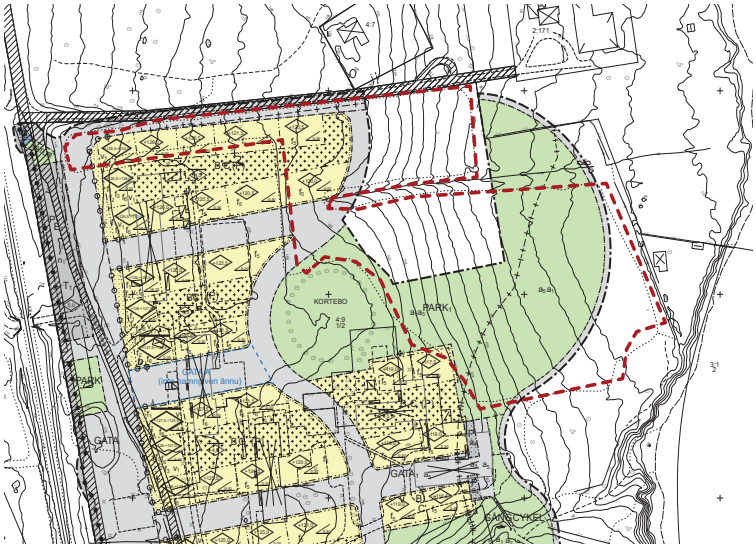


Bild till vänster: Ortofoto över jordbruksmarken

Bild till höger: Jordbruksmarken utmarkerad med rödstreckad linje i plankartan

Jordbruksmark som allmänt intresse

Jordbruksmarken är av nationell betydelse och det finns därav ett allmänt intresse av att bevara åkermarken 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. Den jordbruksmark som berörs utgörs av åker. Jordbruksmarken bedöms vara brukningsvärd då den ingår i den mark i kommunen som har eller är brukad sedan år 2008.

Tillgängligheten till åkermarken är idag något begränsad för större maskiner, pga. av den nybyggnation som skett och sker i dess omgivning.

Åkermarken ligger i den så kallade Vättersänkan med bördiga jordar i gynnsamma klimatlägen. I området väster om Vättern finns ett stort behov av mark, där befintliga gårdar har problem att finna arrenden. Marken ligger med andra ord inom ett geografiskt område där flera viktiga tröskelvärden – t.ex. självförsörjningsgrad på foder och reglering av spridningsarealer – sätter gränsen för den produktion, inklusive hästhållning, som kan ske i området. Den bidrar dessutom till olika ekosystemtjänster som särskilt bör värnas.

Väsentligt samhällsintresse

Eftersom jordbruksmarken bedöms vara brukningsvärd krävs alltså enligt lagstiftningen att etableringen utgör ett väsentligt samhällsintresse för att det ansökta området ska kunna tas i anspråk. Behovet av bostäder i Jönköpings kommun är stort och det finns därför ett väsentligt samhällsintresse av att anlägga bostäder i kommunen. För att skapa en god bostadsmiljö kommer det även krävas att jordbruksmark tas i anspråk för gata och park.

Bostäder är dock ofta möjligt att placera på områden som inte berörs av jordbruksmark. Trots att byggnationen utgör ett väsentligt samhällsintresse krävs därför att kommunen gör en lokaliseringsprövning.

Lokaliseringsprövning

Planområdet är i översiktsplanen utpekat som omvandlingsområde och anses lämplig som område för bostäder. Strandängen ingår i det större området Kortebo som föreslås bli en ny stadsdel med en blandad och relativt hög bebyggelsetäthet. Det finns således en intention mot att utveckla staden mot Kortebo då området anses ha ett attraktivt läge med närhet till stadscentrum (cirka 5 kilometer).

Enligt översiktsplanen ska bostäder i första hand placeras intill befintliga och framtida kollektivtrafikstråk. I Kortebo längs med Jönköpingsbanan bör mark reserveras för en eventuell tåghållplats i framtiden. Förutom eventuell tågtrafik planeras det för busstrafik till Strandängen. Strandängen anses lämplig att exploatera då det ligger nära stadscentrum och har goda kollektivtrafikförbindelser till centrum. Till skillnad från andra utbyggnadsområden i kommunen som omfattas av jordbruksmark utgör således planområdet ett strategiskt läge i kommunen med nära avstånd till stadens centrum och möjlighet till god kollektivtrafik. På grund av Strandängens läge anses det därför angeläget att marken nyttas för att möta bostadsförsörjningsbehovet.

Inom Strandängen finns det flera intressen att ta hänsyn till som har kommit att avgränsa planområdet. På grund av dessa förutsättningar behöver delar av jordbruksmarken tas i anspråk för bostäder. Det föreslagna exploateringsområdet har avgränsats med hänsyn till de höga naturvärdena inom och intill planområdet. Naturvärdena i Strandängen är framförallt kopplade till de äldre ekarna, varför ekområdet norr om har lämnats fritt från bebyggelse. Genom Strandängen går även en ravin som inte anses aktuell att bebygga då det där finns naturvärden och med hänsyn till ras- och skredrisk. Det är inte heller lämpligt att anlägga bostäder närmst Vättern då området omfattas av strandskydd, har höga naturvärden samt inte bör exploateras på grund av risk för ras och skred. För att tillgodose strandskyddets syften lämnas därför en fri passage närmst stranden fri från bebyggelse.

Bedömning

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

att utnyttja Strandängens strategiska läge maximalt och koncentrera bebyggelse så att stadsutglesning motverkas anses det lämpligt att ta jordbruksmarken i anspråk. Genom att området planläggs för bostäder möjliggörs bostadsbebyggelse i ett strategiskt och tätortsnära läge i kommunen. Det anses inte finnas några andra lokaliseringsalternativ som motsvarar föreslaget exploateringsområde i omfattning och lokalisering. Den sammanlagda bedömningen är således att tätortsnära byggnation är ett väsentligt samhällsintresse som väger tyngre än att bevara jordbruksmarken.

FN:s Barnkonvention

I enlighet med kommunens arbete med FN:s konvention om barns rättigheter ska konsekvenser om barns rättigheter redovisas utifrån de faktorer som detaljplanen beslutar om. Frågeställningar som berör barn och barnets bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är förutsättningar för en god stads- och samhällsuppbyggnad.

Ett genomförande av planförslaget innebär att de barn som kommer bo i de tilltänka bostadskvarteren, samt barn som bor eller vistas i närheten av området, kommer att påverkas. Förslaget till bostadsbebyggelse innehåller park- och gårdsytor, vilket är positivt ur ett barnperspektiv då möjlighet till lek finns utan att behöva vistas i trafiken. Samtidigt medför förslaget ett ökat transportbehov till och från området jämfört med tidigare, vilket kan innebära att närliggande vägar belastas mer än förut. En följd av detta kan vara att barns rörelsefrihet begränsas.

I arbetet med detaljplanen har trafiksäkerheten i och omkring området beaktats. Tillräckliga ytor avsätts för utemiljö och möjligheten att röra sig inom och till planområdet ur trafiksäkerhets- och trygghetsperspektiv. Utformningen av utemiljön styrs inte i detaljplanen men exploatörer såväl som kommunens gatu- och parkförvaltningar rekommenderas att hålla god kvalitet med variationsrik miljö med möjlighet till både sol och skugga, aktiviteter och platser för vila vid utformningen.

Socialt, ekonomiskt och kulturellt kan planen anses påverka barn likväl som vuxna. Ambitionen är att Strandängen ska möjliggöra såväl bostäder, service och kulturella inslag, men i vilken omfattning människor från olika socioekonomiska grupper kommer ha möjlighet att bosätta sig eller bedriva verksamhet av kommersiell eller kulturell art beror på vilka prioriteringar som görs. Detaljplanen i sig medger dock dessa typer av verksamheter för en god integrering av olika socioekonomiska grupper.

Barns rätt till god hälsa och utveckling tillgodoses i den mån detta kan påverkas i detaljplanen. Tillräckliga ytor för rekreation och lek avsätts dels på ytor inom planområdet men även längs med gång- och cykelstråket vid Vättern. Mark planläggs som parkmark för att främja lekytor för barn och rekreations och vistelseytor för de som bor och vistas i planområdet. Utformningen av dessa områden styrs inte i detaljplan men exploatörer och kommunens gatu- och parkförvaltningar rekommenderas att ytorna får en god kvalitet för rekreation och lek.

Barn med särskilda behov eller som är utsatta på något sätt kan bara till viss del tillgodoses genom planbestämmelser och planutformning. Tillgänglighet, jämställdhet, trygghet och säkerhet, exempelvis belysning är något som inte styrs i detaljplan men som rekommenderas till exploatörer, fastighetsägare, verksamhetsutövare och kommunens förvaltningar.

Mål för hållbar utveckling

Miljömål Begränsad klimatpåverkan

Sveriges utsläpp av växthusgaser beror till 80 % på förbränning av fossila bränslen inom industrin och transportsektorn och på el- och värmeproduktion. Detta planförslag kommer att ha en påverkan på utsläppen av växthusgaser, då planen möjliggör för nya bostäder. Planområdet är lokaliserat inom ett rimligt gångavstånd till buss och cykelavstånd till Jönköpings centrum men risken finns att antalet bilresor kommer öka även om intentionen är att de inte ska göra det.

Levande sjöar och vattendrag

”Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas.”

Planförslaget möjliggör förtätning med bostäder. Det är av yttersta vikt att Vättern som ligger intill planområdet i öster inte påverkas negativt efter detaljplanen är genomförd eller under byggskedet. Det är viktigt att växt- och djurlivet beaktas under hela processen, från att detaljplanen upprättas till att stadsdelen är utbyggd. Det är viktigt att dagvatten och ytvatten fördröjs och renas så att ingen påverkan på Vättern uppkommer.

Rikt odlingslandskap

”Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks.”

Planförslaget kommer innebära att 1,3 hektar brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. I avvägningen mot andra samhällsintressen är den sammanlagda bedömningen att tätortsnära byggnation är ett väsentligt samhällsintresse som väger tyngre än att bevara jordbruksmarken. För hela bedömningen se avsnitt Jordbruksmark.

God bebyggd miljö

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

I planförslaget föreslås en exploatering som innebär att det sker ett tillägg

till nuvarande bebyggelsestruktur och därmed en förtätning av stadsdelen Strandängen som helhet. De boende i området kommer ha god möjlighet att resa kollektivt, vilket bidrar till ett mer hållbart resande. Planförslaget möjliggör varierande användningar så som bostäder och centrumverksamhet. På så vis skapas en bättre hushållning med markresurserna genom en högre bebyggelsetäthet och mångfacetterad användning.

I samband med exploateringen bevaras befintliga naturvärden i så stor utsträckning som möjligt, samtidigt som tillgängligheten från bostadsområdet till Vättern förbättras och förstärks för de som bor där samt för allmänheten. Norr om Strandängen finns bevarandevärd ekskog och ett riksintresse för kulturmiljö, vilket ligger utanför planområdet och inte berörs.

Ett rikt växt- och djurliv

”Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.”

I planförslaget bevaras naturvärden i så stor utsträckning som det anses möjligt. Planen kommer dock innebära att ett antal skyddsvärda träd påverkas. Det har bedömts särskilt viktigt att bevara växter och träd längs med slänterna mot Vättern då dessa behövs bland annat för stabiliteten i slänten.

Upphävande av strandskydd

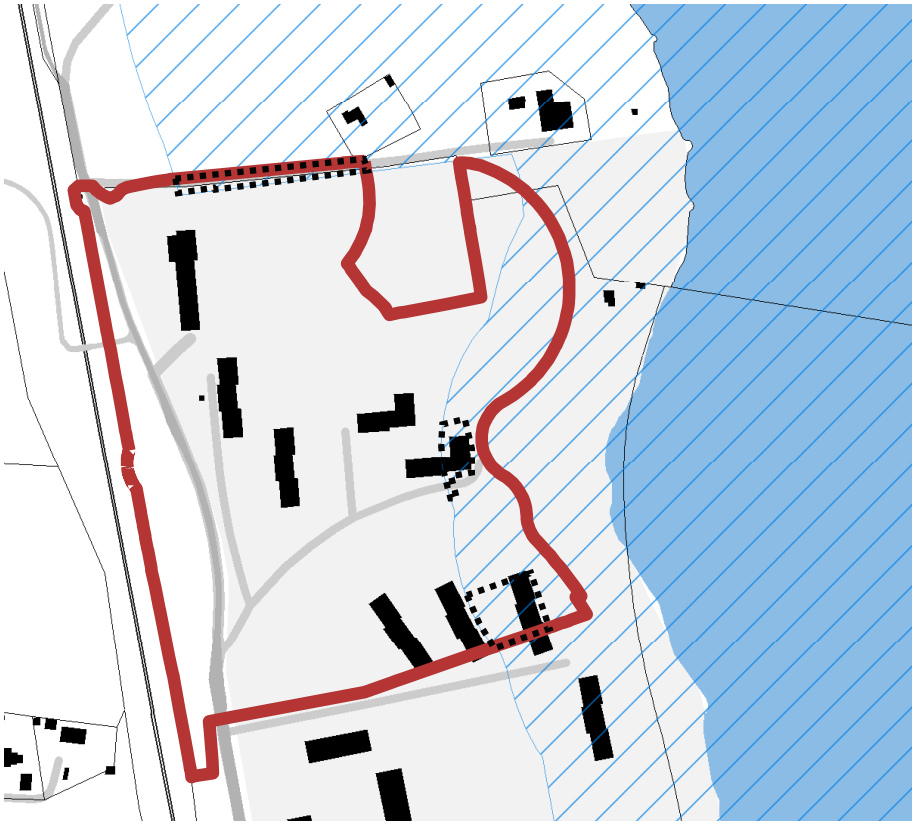
Fastigheten Kortebo 4:9 ligger i anslutning till Vättern och en del av fastigheten är därmed inom ett strandskyddat område enligt kommunens karteringar. Detta innebär att ett upphävande av strandskyddet krävs för rubricerad detaljplan, både för byggnader inom kvartersmark och inom allmän plats för gata. Enligt 7 kap. 18c § i miljöbalken återinträder strandskydd automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts.

Område för upphävande

I detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas inom kvartersmark för ny bostadsbebyggelse och parkering. På allmänna platser föreslås strandskyddet upphävas för lokalgator. Inom grönområdena närmst Vättern som detaljplaneläggs som PARK1 ligger däremot strandskyddet kvar. Strandskyddet upphävs enligt plankartan markerat område.

Skrafferat område visar strandskyddsområde

Prickad linje visar område där strandskyddet behöver upphävas i samband med detaljplanen.



Strandskyddets syfte

Syftet med strandskyddet är att dels ur ett långsiktigt perspektiv trygga allmänhetens tillgång till strandområdet, och dels att skydda goda livsvillkor för det växt- och djurlivet som finns både på land och i vattnet. För att kunna avgöra om upphävandet är lämpligt måste en beskrivning av planområdets värden, utifrån strandskyddets syften gällande naturvärden och allmänhetens tillgänglighet göras.

Befintliga naturvärden

Den natur som finns inom området som berörs av upphävande av strandskydd består av klippta gräsytor. Naturvärdena i Strandängen är till största delen knutna till träden och då främst till äldre ek. En mindre del av dessa är hålträd men många är grova. De norra delarna av området hyser en rik kryptogamflora med ett antal rödlistade arter på ekarna och någon enstaka på alm. Förhållandevis rikligt förekommer den rödlistade laven rosa skärelav som också är en av kommunens ansvarsarter. Strandzonen hyser höga naturvärden kopplade till de kontinuerliga skreden, med både lövskog och artrik mossflora. Strandzonen har en hög brink och är inte tillgänglig för allmänheten, men är mycket viktig för naturvärdena i form av landlevande mollusker, fågelliv etc. Bevarandet av naturvärden i Strandängen är huvudsakligen beroende av att ekarna står kvar och att strandskogen bevaras.

I planområdet finns även en ravin. Genom ravinen finns upptrampade stigar, vilket tyder på att området används frekvent för rekreation. Ravinen är så bred att den har en stor flack yta i botten som redan nu används som rastplats. Delar av området består också av åkermark.

Allmänhetens tillgänglighet

Stranden är idag relativt svårtillgänglig inom området. Detta beror främst på de stora höjdskillnader som finns till följd av den höga ravinbranten. I anslutning till ravinen är det möjligt att nå ner till stranden. Denna punkt nås via en mindre stig inom området.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 miljöbalken. I det aktuella fallet är det punkterna 1, 2 och 5 som åberopas.

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse

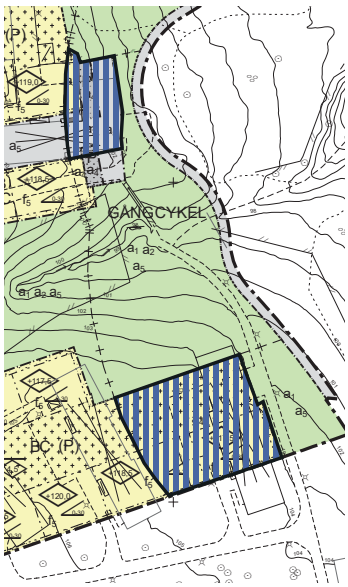
som inte kan tillgodoses utanför området.

Motiv för upphävande av strandskydd

7 kap 18c § pkt 1.

För två områden där det idag ligger befintliga byggnader upphäver kommunen strandskyddet. Inom dessa områden åberopas det särskilda skälet:

- 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,



Område där strandskydd upphävs utifrån det första särskilda skälet

Lagligen ianspråktagen

I programarbetet för hela Strandängen som ligger till underlag för detaljplanen har man funnit att det är mycket lämpligt att utnyttja omkringliggande infrastruktur och utveckla området vidare för framtida ny bebyggelse, vilket innebär att det redan ianspråktagna strandskyddsområdet ges en ny användning. För att kunna anlägga ny bostadsbebyggelse, parkering och gata upphävs strandskyddet inom mark som är lagligen ianspråktagen.

Området där strandskyddet föreslås upphävas utgörs idag av två byggnader som används för studentboende med tillhörande klippt gräsmatta och förskola med tillhörande gård. Byggnaderna fick bygglov år 1966 respektive 1968 som vårdhem och har senare kommit att ändra användning. Eftersom byggnaderna tillkom innan år 1975 är de lagligen ianspråkstagna.

De omkringliggande ytorna som också ingår i strandskyddet togs ianspråk samtidigt som byggnaderna. Ytan väster om studentboendet ingår i strandskyddszonen. Den består av en tillfart och uteplats till studentboendet samt klippt gräsmatta med möjlighet att ställa ut utemöbler. Eftersom området ligger mellan studentboendet och bakomliggande byggnad bedöms allmänheten inte ha fritt tillträde och bedöms tillhöra byggnaderna. Förskolans gård är omringad av staket och bedöms därmed inte vara tillgänglig för allmänheten. De båda ytorna bedöms således vara ianspråktagna på ett sådant sätt att de saknar betydelse för strandskyddens syften.

Allmänhetens tillgänglighet

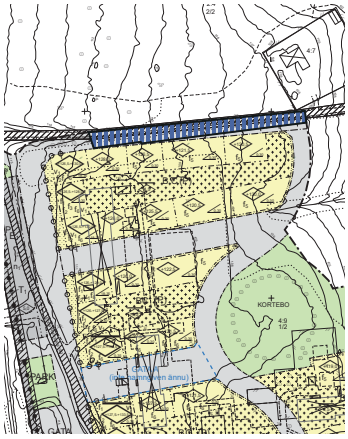
Planförslaget förväntas inte minska tillgängligheten för allmänheten eftersom strandszonen närmst Vättern inte planläggs. Tillgängligheten till strandzonen bedöms bli förbättrad med det aktuella planförslaget. Vätterns strandzoner har ett attraktionsvärde och detta område kommer få betydelse inte bara för närboende utan även för besökare till området. En gång- och cykelväg planeras inom strandskyddszonen längs Vättern för att förbättra möjligheterna att cykla. Gång- och cykelvägen är tänkt att bli en förlängning av den stäcka som byggdes i detaljplanerna för etapp 1 och etapp 2, och på detta sätt binda ihop samt stärka kopplingen till Vättern.

Djur- och växtliv

Inom grönområdena ligger strandskyddet kvar. På så sätt bevaras livsvillkoren för djur- och växtliv. Jönköpings kommun bedömer att markanvändningen kan förändras utan att strandskyddets syfte motverkas. Detta eftersom området där strandskyddet upphävs redan har tagits i anspråk på ett sätt att det saknar

betydelse för strandskyddets syften. Aktuell detaljplan kommer inte försämra allmänhetens tillgänglighet till platsen eller dess naturvärde.

7 kap 18c § pkt 2.



Område där strandskydd upphävs utifrån det andra särskilda skälet

För gata längst i norr upphäver kommunen strandskyddet. Inom detta område åberopas det särskilda skälet:

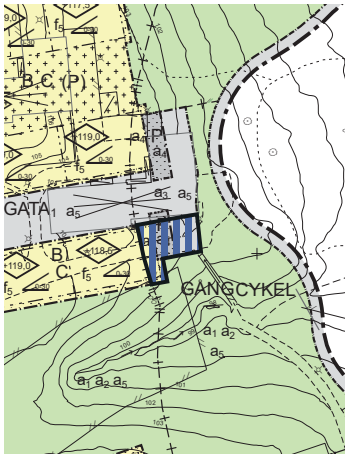
- 2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,

På platsen där strandskyddet upphävs finns det idag en befintlig väg. För att kunna förbättra och anlägga en ny väg till tillkommande bebyggelse och till nyligen planlagd vändzon vid förskola behöver strandskyddet upphävas. Direkt öster om vägen är det planlagt för en vändzon i detaljplanen för etapp 2 där strandskyddet har upphävts. Närmst strandlinjen ligger det en befintlig byggnad som skiljer vändzonen från strandkanten. Stadsbyggnadskontoret gör således bedömningen att området är väl avskild från strandlinjen och saknar betydelse för allmänhetens tillgång till stranden. Att strandskyddet upphävs för vägen bedöms därför inte påverka strandskyddets syften.

7 kap 18c § pkt 5.

För delar av kvartersmarken som ligger inom strandskydd upphäver kommunen strandskyddet och åberopar det särskilda skälet:

- 5. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.



Område där strandskydd upphävs utifrån det femte särskilda skälet

Angeläget allmänt intresse och alternativa lokaliseringar i kommunen

Ett angeläget allmänt intresse är kommunens behov av tätortsutveckling. I översiktsplanen finns det en inriktning mot att utveckla staden mot Kortebo där det föreslås en ny stadsdel med en blandad bebyggelse och en relativt hög exploatering. I framtiden bör det även möjliggöras för en framtida hållplats för tågtrafiken. Strandängen ingår i den nya stadsdelen och är utpekat som omvandlingsområde där nya bostäder ska tillkomma. Planområdet utgör således ett strategiskt läge för stadens tätortsutveckling med nära avstånd till stadens centrum och möjlighet till god kollektivtrafik. I Jönköping råder det bostadsbrist och det finns därför ett allmänt intresse för att anlägga bostäder. På grund av Strandängen strategiska läge och behovet av bostäder i kommunen anses det viktigt att området utnyttjas för bostäder med tillhörande gatustruktur. Kommunen har därför gjort bedömningen det finns ett angeläget allmänt intresse av tätortsutveckling på denna plats i kommunen.

Alternativa lokaliseringar inom Strandängen

Detta angelägna allmänna intresse har heller inte ansetts kunna tillgodoses utanför strandskyddzonen. På grund av förutsättningarna inom planområdet behöver delar av strandskyddet upphävas, dels för bostadsbebyggelse men även för parkering. Inom Strandängen finns det flera intressen att ta hänsyn till. En viktig aspekt har varit att värna om områdets höga naturvärden. Ravinen och ekträd har bevarats så långt som ansetts möjligt då de har höga naturvärden. Genom att området planläggs för bostäder möjliggörs bostadsbebyggelse i ett strategiskt läge i kommunen och det har därför inte ansetts finnas andra

lokaliseringsalternativ.

För att skapa tillräckligt med parkeringsplatser för bostäder upphävs även strandskyddet för kvartersmark parkering. Parkeringen skapar bättre tillgänglighet till det allmänna stråket och strandzonen. Att planlägga bostäder i Strandängen bedöms utgöra ett angeläget allmänt intresse som kommer medföra långsiktiga fördelar för Jönköping. Intresset av att exploatera på Strandängen och tillgodose det angelägna allmänna intresset av tätortsutveckling väger således tyngre än strandskyddet.

Planens konsekvenser

Naturvärden

Naturvärden så som växt- och djurlivets livsvillkor bedöms inte påverkas på ett oacceptabelt sätt av aktuell plan. Bevarandet av naturvärden i Strandängen är huvudsakligen beroende av att ekarna tillåts stå kvar och att strandskogen bevaras. De områden som berörs av upphävande av strandskydd berör inte ekarna eller strandskogen.

Allmänhetens tillgänglighet

Tillgängligheten till strandzonen bedöms bli förbättrad med aktuell plan. Större delen av den yta som berörs av upphävandet av strandskyddet är redan ianspråktaget. Tillgängligheten till stranden är idag begränsad på grund av de stora höjdskillnader som finns vid strandkanten. Kopplingen till Vättern förstärks och genom att skapa ett allmänt stråk längs med Vättern.

Fri passage

Ett upphävande av strandskydd får inte omfatta områden som behövs för att säkerställa fri passage för allmänheten och för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Strandzonen närmast är oplanlagd vilket innebär att en fri passage längs med stranden behålls.

Slutsats

Stadsbyggnadskontoret bedömer att strandskyddet kan upphävas utifrån angivna skäl. Strandskyddets syften bedöms inte påverkas på ett oacceptabelt sätt.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2016

Jönköpings kommuns översiktsplan används som vägledning inför framtida beslut om användningen av mark- och vattenområden och visar hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. I översiktsplanen är Strandängen utpekat som omvandlingsområde. Området föreslås omvandlas till bostäder. Zonen närmast Vättern ska planeras för allmänhetens tillgänglighet och med hänsyn till strandens erosionskänslighet. Inom och intill området finns betydelsefulla naturvärden. Enligt översiktsplanen ska dessa bedömas och integreras i planläggningen.

Riksintressen

Järnvägen utgör områdets västra gräns och redovisas som riksintresse. Vättern som ligger öster om planområdet har natur- och kulturvärden av riksintresse och utgör även dricksvattentäkt. Norr om Strandängen ligger Eklundshov vilket är riksintresse för kulturmiljövård.

Natura 2000

Intill planområdet ligger Vättern som utgör ett Natura 2000-område. Natura 2000 är ett nätverk av värdefulla naturområden inom Europeiska unionen. Syftet är att värna om naturtyper, fåglar, arter och livsmiljöer samt vissa arter som EU-länderna har kommit överens om och är av gemensamt intresse. Natura 2000 har tillkommit med stöd av EG:s habitat- och fågeldirektiv. Sverige och övriga EU-länder har föreslagit områden med berörda naturtyper och/eller arter som nämns i art- och habitatdirektivet. Naturvärdena i och omkring Vättern är mycket höga och hela sjön utgör även ett riksintresse för naturvården.

Vättern med öar och strandområden

Landskapsbilden kring Vättern är karaktäristisk och av stort värde och har därför även blivit utpekat i miljöbalkens 4 kapitel 2 §, som ett större område med stora natur- och kulturvärden av riksintresse, under benämningen ”Vättern med öar och strandområden”. Det är ett av flera geografiskt avgränsade områden i Sverige som utpekats som riksintresse i sin helhet, med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärden som finns i området. Området ska därför skyddas mot åtgärder och ingrepp som påtagligt kan skada natur- och kulturvärden. Riksintresset täcker också Vätterns betydelse för näringsliv och bosättning, dess speciella ljus och storslagna vyer, samt associativa värden genom kulturpersonligheter, måleri, litteratur och så vidare. Vid bedömning om exploatering eller annat ingrepp i miljön kring Vättern ska tillåtas ska turismen och friluftslivets, särskilt det rörliga friluftslivet, intressen särskilt beaktas. Skyddet utgör dock inte hinder för utveckling av befintliga tätorter, det lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.

Den del av Vätternstranden som finns inom kommunen har flera värden: flora, förkastningsbrant, kalktuff, kanjon, källa, naturbetesmark, naturskog, odlingslandskap, sedimentär berggrundsstratigrafi, sjö, strandvallar,

sötvattenstrandäng, vattendrag, ädellövskog, äng och slutligen övrig lövskog.

Områdets värden kan exempelvis påverkas negativt av: skogsavverkning i branterna, minskad eller upphävande av jordbruks-/betesdrift, skogsplantering på jordbruksmark, spridning av gifter/gödselmedel och bebyggelse.

Enligt kommunens översiktsplan är målsättningen att Vätterns höga naturvärden ska bevaras och dess råvattentäkt ska säkras. Möjligheterna för aktiviteter kopplade till fiske, turism och rörligt friluftsliv med Vättern som bas ska utvecklas. Fortsatt pågående markanvändning, exempelvis naturvårdsinriktad slåtter och betesdrift och skötsel av landskapselement. Detta bland annat då de tidigare fodermarkerna kräver fortsatt hävd till förmån för flora, fauna och landskapsbild. Kulturlandskapets karaktär och befintliga natur- och kulturvärden ska bevaras och i förekommande fall utvecklas genom restaurering av igenvuxna ängar och naturbetesmarker.

Naturvårdsprogram

Naturvårdsprogrammets syfte är att samla och öka kunskapen om var i kommunen som det finns värdefulla naturområden. Programmet redogör också för målen med kommunens eget naturvårdsarbete och de åtgärder som ska genomföras. I takt med ökad kunskap om naturvärdena kommer det att bli lättare att rikta åtgärderna rätt.

Naturområdena som redovisas har inget automatiskt skydd, men hänsyn ska tas till områdenas naturvärden vid avvägningar i samband med fysisk planering och exploatering. Naturvärden i områden med de två högsta naturvärdesklasserna (1 och 2) ska skyddas från exploatering och negativ påverkan. Naturvårdsprogrammet beskriver värdet av ekmiljöer t.ex. vid Eklundshov, då ekar är ett karaktäristiskt träd i Jönköping. Inom planområdet finns många skyddsvärda träd. Strandängens naturvärden beskrivs längre ner under rubriken Mark och vegetation.

Kulturhistoria

Strandängen uppfördes ursprungligen som ett sjukhusområde. Inom området har flera byggnader uppförts för olika ändamål i olika tider från 1870-talet och framåt. Sjukhuset grundades år 1874 av Ebba Ramsay som en välgörenhetsinrättning för fattiga och vanförda barn. I samband med detta uppfördes den första byggnaden ”Minnet”, vilken ligger inom etapp 1 och står kvar och är skyddad med q-bestämmelse.

Sjukhusverksamheten blev senare epileptikersjukhus för att år 1939 övergå till statlig ägo och bli ”Statens anstalt för fallandesjuka”. Det tillkom då ett antal nya byggnader i området. År 1967 tog landstiget över regin och det uppfördes ett stort centralvårdhem, vilket idag är nedlagt. Sjukhusverksamheten kom att successivt avvecklas och 1990 köptes området av Vätterhem där endast äldreboendet blev kvar. Under 1880-81 uppfördes även Ceciliakapellet efter ritningar av arkitekten Lars Kellman tillsammans med en kyrkogård runt byggnaden. Även Ceciliakapellet övergick i Vätterhems ägo 1991. Efterhand har flera olika verksamheter flyttat in i de olika lokalerna och bebyggelsen har också kompletterats med nyare byggnader. Inom Strandängen finns äldreboende,

studentbostäder, flera förskolor, ett kapell med mera.

Kulturminnesvårdsprogram

Det detaljplanelagda området är inte utpekat som särskilt värdefullt i Jönköpings kulturminnesvårdsprogram. Inom detaljplanen för etapp 1 ligger däremot området Norra klinikerna, Villhelmsro vilket anses vara kulturhistoriskt intressant. Inom området finns byggnaderna från sjukhusverksamheten. Enligt kulturminnesvårdsprogrammet ska det finnas stor restriktivitet mot förändring av byggnaderna och skyddsbestämmelser eller utökad bygglovsplikt ska föreslås i detaljplan. I samband med att planprogrammet för Strandängen togs fram och planarbetet för etapp 1 skulle påbörjas gjordes därför en kulturhistorisk värdebeskrivning för byggnaderna i den södra delen. Det resulterade i att de kulturhistoriska byggnaderna ”Ceciliakapellet”, ”Minnet”, ”Framtiden” och ”Elizas skola” i detaljplanen för etapp 1 fick q-bestämmelse för att de inte ska förvanskas eller rivas.

Riksintresse kulturmiljövård

Norr om Strandängen är Eklundshovs koloniområde beläget. Området är dels utpekat i kulturminnesvårdsprogrammet, planlagt med områdesbestämmelser och är även riksintresse för kulturmiljövård. Det är ett strikt planlagt koloniområde med stugor i välbevarad enhetlig byggnadsstil, uppförda efter mönsterritningar av hög arkitektonisk klass med förebilder i ”det svenska torpet” (beslut av Riksantikvarieämbetet 27 augusti 1996). I kulturminnesvårdsprogrammet föreslås stor restriktivitet mot förändring av byggnaderna och att det ska finnas skyddsbestämmelser i detaljplan. Eftersom koloniområdet ligger utanför detaljplanelagt område gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att planen inte medför någon negativ påverkan på området som är riksintresse för kulturmiljövård.

Bild till höger visar område som är riksintresse för kulturmiljövård

Byggnadsminne

Intill planområdet i nordöst återfinns Eklundshovs vattenverk. Det omges av ekskog och lövsly. Vattenverket anlades för att trygga försörjningen av dricksvatten till Jönköpings stad. Det första vattenverket i Jönköping var

Åsenverket i Mariebo, numera omnämnt som vattenledningsparken, som stod färdigt redan 1865.

När folkmängden i Jönköping under 1900- talets första decennier ökade snabbt, uppstod problem med vattenförsörjningen. Därför byggdes 1932 ett nytt vattenreningsverk vid Eklundshov. Den nya anläggningen ritades av Jönköpings stadsarkitekt, Göran Pauli. Det består av en huvudbyggnad med pumpsal och filtreringsbassänger, ett brunnshus vid strandbrynet, och strax intill en maskinistbostad. Byggnaderna bär tidstypiska drag som påminner om Gunnar Asplunds arkitektur, vilket kan ses i den slätputsade fasaden och de kvadratiska, spröjsade fönstren. Pauli valde en arkitektur som harmoniserade med den omgivande naturen. Hela anläggningen planerades noga. Förutom byggnaderna och två gårdsplaner, finns en tillfartsväg som är förlängd, förbi brunnshuset fram till strandbrynet.

Idag är det emellertid svårt att urskilja denna väg. Två huggna trappsteg i sten ligger ännu kvar på sina platser. I vattenverket finns fortfarande mycket av verkets utrustning kvar såsom pumpar, mätinstrument, filtreringsbassänger och armaturer. Eklundshovs vattenverk lades ned 1957 när Häggebergs vattenverk stod färdigt. Eklundshovsverket byggnadsminnesförklarades 1998.

Byggnadsminnet med tillhörande markområde är skyddat enligt kulturminneslagen 3 kap 1 § (1988:950). Till byggnaderna tillhörande markområde får inte utan Länsstyrelsens tillstånd ytterligare bebyggas eller på annat sätt förvanskas. Området ska hållas i sådant skick att byggnadernas utseende och karaktär inte förvanskas.

Som beskrivs under planens konsekvenser ligger gång- och cykelvägen inom byggnadsminnets skyddsområde, men bedöms inte påverka byggnadsminnet då det inte förvanskar byggnadens skick eller karaktär.

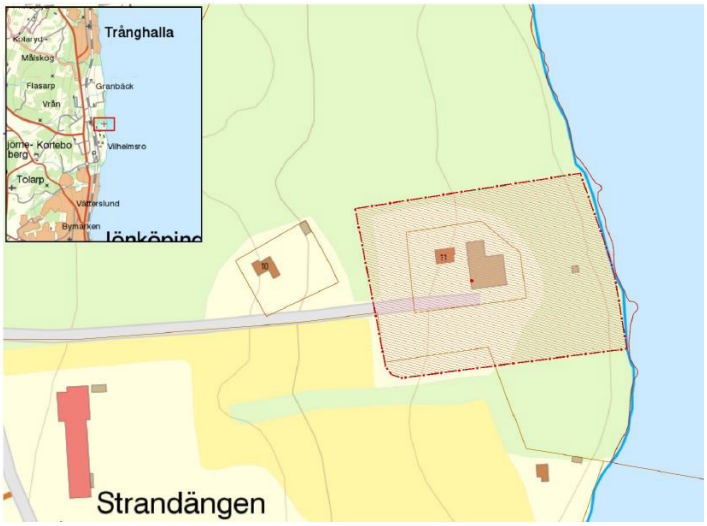


Bild till höger visar område som är byggnadsminne, både byggnader och fastighet med omnejd.

Planprogram

Ett planprogram daterat 2011-04-14 finns framtaget för Strandängen vilket godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2011-10-13. Detta grundar sig på en arkitekttävling som vanns av Tengbomgruppen AB Stockholm med förslaget ”Gläns över sjö och strand”.

Förstudier

Uppdragsbeskrivning och start PM för Strandängen m.fl. finns, daterad 2016-08-28.

Detaljplaner

Detaljplan för Strandängen etapp 1 del av Kortebo 4:9 m.fl. vann laga kraft 2013-06-29 och behandlar Strandängens södra del. Detaljplanen för etapp 2 behandlar Strandängens mellersta del och fick laga kraft 2018-11-29. Etapp 2 har därtill kompletterats genom ändring av detaljplan som fick laga kraft 2019-09-19. Dessförinnan var Strandängen inte detaljplanelagt och det finns ingen detaljplan för områdets norra del som denna detaljplan berör.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Planområdet finns utpekat i reviderad projektplan 2018-2023, med planerad byggstart 2020 och ingår i området Strandängen, etapp 3. I projektet ingår både hyresrätter och bostadsrätter. Exploatörer är Vätterhem och Tosito.

Till följd av planarbetet bör socialtjänsten ges möjlighet att, via genomförandeavtal som kommunen träffar med byggaktören, få anvisningsrätt till 12,5 procent av antalet lägenheter inom tillkommande byggnation.

Plan för dagvattenhantering

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för VA. Dagvatten från planområdet leds vidare till recipienten Vättern, som omfattas av miljökvalitetsnormer. Dagvattenutredningar samt PM har tagits fram av Sweco daterade, juni 2012, mars 2016 samt maj 2019.

För att fördröja och rena dagvattnet föreslås vatten från kvartersmark och gator ledas via gröna diken. Vid höga flöden kommer vattnet samlas öster om den planlagda förskolan i norr innan det leds till Vättern. För att ytterligare rena dagvatten från kvartersmark kan gröna tak anläggas. Flöden från området minskas dock bara marginellt med denna åtgärd.

Stora delar av planområdets dagvatten kommer att ledas till recipient via utlopp 3 (benämning i utredning från Sweco juni 2012). Endast en liten del av planområdets dagvatten kommer att ledas till ravin norr om planområdet vilket anses positivt då erosionen i ravinen kan begränsas då dagvattenflöden minimeras. Vatten från ravinen går vidare ut i recipienten Vättern via utlopp 2 (benämning i utredning från Sweco juni 2012).

Vattenskyddsområde

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

Gällande skyddsföreskrifter beskrivs i Länsstyrelsens beslut (2014-01-30). Olika föreskrifter t.ex. 2 § avloppsvatten, 7 § uppställning av transportbehållare, och

8 § täktverksamhet och andra schaktningsarbeten kommer att gälla i detta område.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske inom fastigheterna. Gemensamma utrymmen och anordningar för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassade samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls.

Kommunen rekommenderar att tillgång till samtliga åtta fraktioner finns inom fastigheten, både med tanke på miljön och för att det bidrar till en lägre kostnad för fastighetsägaren. De åtta fraktionerna är matavfall, sorterat brännbart avfall, returpapper (tidningar m.m.), pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, färgat glas och ofärgat glas. Utöver detta är det bra om fastighetsägaren möjliggör för insamling av elektronik och batterier.

Befintlig bebyggelse

Större delen av planområdet ägs av Vätterhem och där finns det idag byggnader med olika verksamheter bland annat förskolor och studentbostäder.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Översiktsbild över det undersökta området enligt naturinventeringen (rödskuggat).

Området gränsar till Vättern vilken redovisas som riksintresse naturvård, Natura 2000 område och särskilt värdefulla vatten. Området gränsar även till värdefull natur, bland annat ädellövskog med stora ekar.

En naturinventering över Strandängen har utförts av Fennicus Natur på uppdrag av Jönköpings kommun (2016-02-28). Inventeringsområdet består till största del av ekdominerad skog och park med klippta gräsmattor. I området finns även ett par mindre åkerlappar. Väster om järnvägen ligger två mindre ekskogar som har en tydlig och viktig koppling till ekarna i planområdet.

Naturvärdena i området är till största delen knutna till träden och då främst till äldre ekar. Ekmiljöerna tillhör de mest värdefulla i kommunen. Ekarna har en ålder på upp till 300 år, vilket ger en hög kontinuitet och en viktig historisk koppling. Flertalet ekar är väldigt grova och en mindre del är dessutom hålträd. Äldre ek bidrar även till en hög biologisk mångfald. De norra delarna av området hyser en rik kryptogamflora med ett antal rödlistade arter på ekarna och någon enstaka på alm. Ekområdena norr om Strandängen och i väster, på andra sidan järnvägen, är generellt drabbat av igenväxning även om det största området nyligen röjts.

Strandzonen hyser höga naturvärden kopplade till det habitat som skapats av kontinuerliga skred i den strandnära lövskogen där det finns en artrik mossflora. Möjligen häckar också den rödlistade kungsfiskaren i området, men detta bör följas upp för att kunna säkerställas. Vättern är skyddad som Natura 2000-område SE0310432 och skyddet ska sannolikt tolkas gälla även strandskogen inom inventeringsytan. Hela området förefaller nyttjas relativt

flitigt för rekreation. Flera av ekskogspartierna är skolskogar för förskolor i området och här finns ett antal grillplatser och stigar som löper genom skogsområdena.

Sammanfattningsvis är bevarandet av naturvärdena i området huvudsakligen beroende av två saker. Det första är att ekarna tillåts stå kvar och att ekskogarna röjs kontinuerligt för att undvika igenväxning.

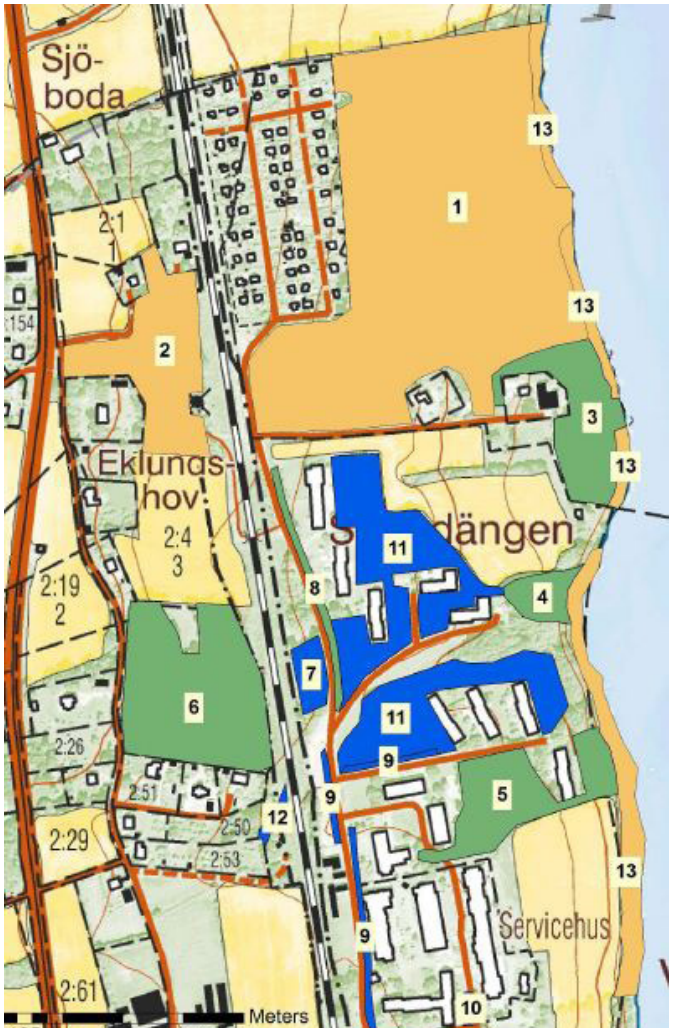


Bild till höger visar områden med biologiska naturvärden. Orangea områden är klass 2, gröna klass 3 och blå klass 4. Klass 1 är högsta naturvärde.

Klass 2- mycket högt naturvärde

Klass 3- högt naturvärde

Klass 4 -visst naturvärde

Framtida skötsel och utveckling

Skötselplan

Skötselplanen för den kommunalt ägda marken beskriver området och dess olika naturvärden ur olika perspektiv samt anger skötselmål och syftet med skötselplanen för respektive område. Skötelplanen handlar dels om bevarande av enskilda träd och trädgrupper, samt skötsel av områden och möjlighet till röjningar på vissa delar av sträckan utefter Vättern.

Skötselområden

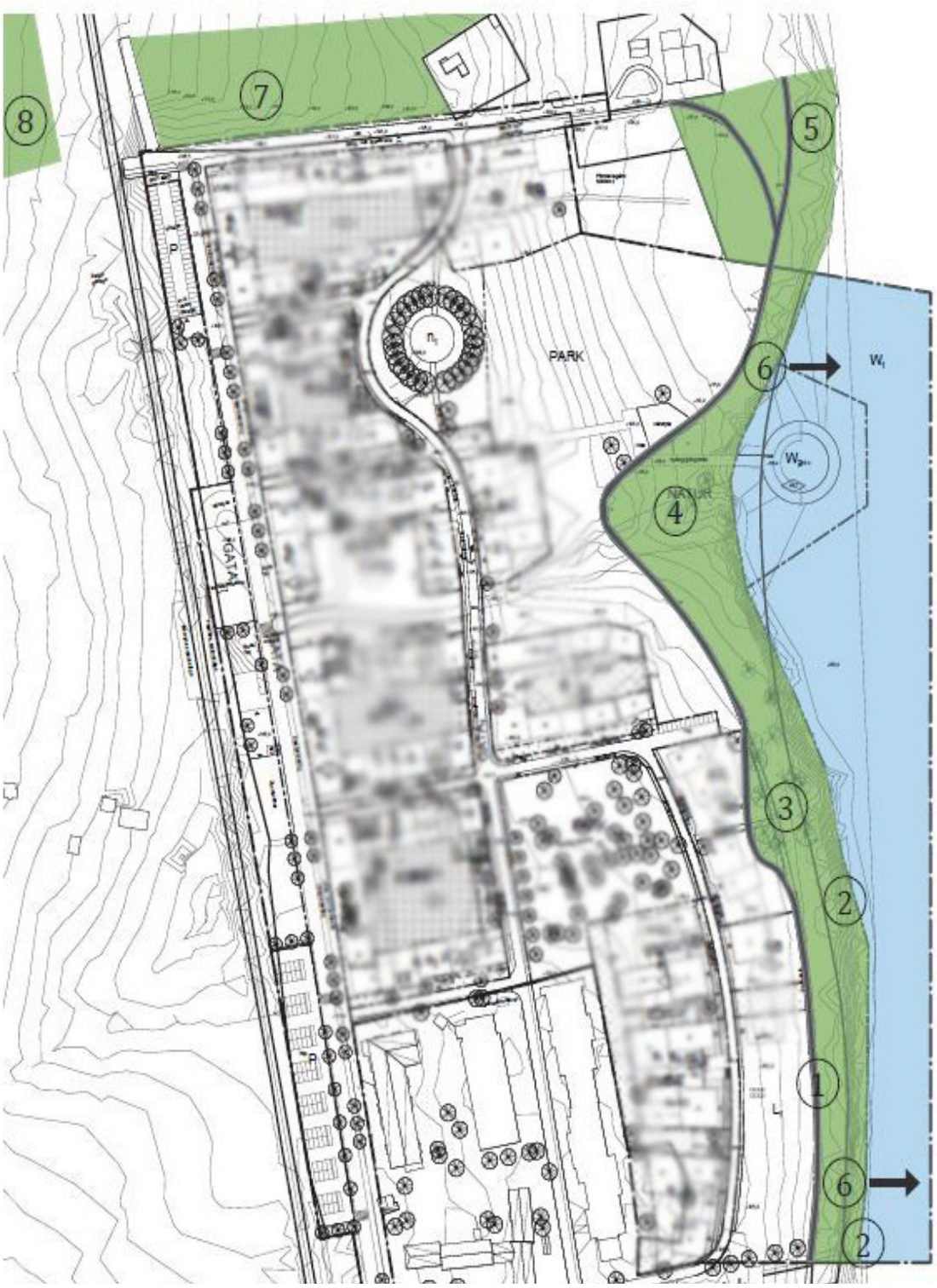
1. Gång- och cykelväg (öppen gräsmark med en del större träd)

2. Vätterstranden med strandskog och strandbrink (nyckelbiotop)

3. Ekskog mellan gångcykelväg och strandbrink (huvudsakligen 200-300- åriga jätteekar)

4. Väg/stig till stranden, strandskog och sten/sandstrand (lövskog med några jätteträd, sten- grusstrand)

5. Tallmiljö med öppen strandplatå och brink (några äldre tallar, öppen gräs/ buskmark)



6. Vätterstrand med möjlighet till siktstråk (öppnare siktområde mot Vättern ovan strandbrinken)

7. Brynmiljöer mot Eklundshovs ekskog (stödmurar och jätteekskogsmiljö anpassade till utomhuspedagogik)

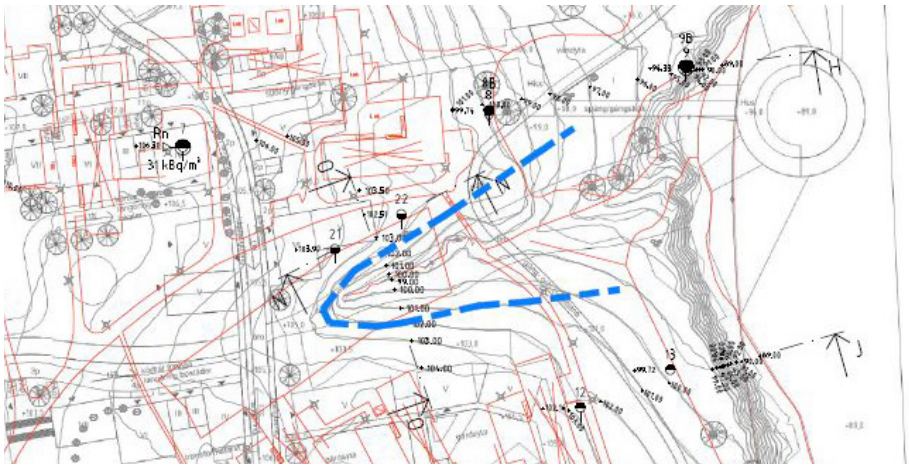
8. Ekskog väster om järnvägen (200-300- åriga ekar, levande, döende och döda)

Geotekniska förhållanden

Den geotekniska utredningen som utförts av BGK (2016-11-08) beskriver släntstabiliteten vid Vätterbranterna. Kompletterad undersökning (2017-02-22, 2018-01-24) avser släntstabilitet vid befintlig bäckravin samt eventuell framtida tunnel under järnvägen i nordvästra hörnet av området. Trots att planområdet minskas efter samråd och granskning omfattar den geotekniska undersökningen hela området som ingick i samrådshandlingen.

Släntstabilitetsberäkningar har framförallt utförts för södra delen där branten är högst och planerade byggnader placerade närmast släntkrönet. För byggnader placerad minst 30 meter väster om Vätterbrantens släntkrön är stabiliteten tillfredställande de närmaste 100 åren enligt utförda beräkningar. Det som kan påverka stabiliteten i framtiden är den pågående erosionen vid Vätterbranten. Bebyggelsen i planen är därför som närmst placerad cirka 50 meter från släntkrön.

Vid släntkrön inom området längs med Vätterbranten kan ställvisa ras uppstå spontant på grund av pågående erosion. De ras som kan uppstå är relativt begränsade och sker troligtvis närmast släntkrönet. Den befintliga växtligheten vid branten bidrar till minskade ras och dess utbredning. Stabiliteten ökar med avståndet till släntkrönet. Ungefär 10 meter från släntkrönet bedöms stabiliteten vara tillräcklig för slänten att stå kvar utan belastning. Denna zon på 10 meter bör utgöras av naturmark. Gång-, cykel- och körvägar bör inte anläggas närmare än 15 meter från släntkrönet. I detaljplanen är därför gång- och cykelvägen är placerad cirka 25 meter från släntkrön.



Släntstabiliteten kring befintlig bäckravin är proportionell mot djupet på ravinen. Grundläggning av byggnader kan utföras på ett avstånd räknat från mitten på ravinen som står i förhållande till djupet på ravinen. Detta förhållande är 1:3 som visas på figur ovan. Ungefärlig begränsning i plan visas i utredningen.

Bebyggelsen har placerats utanför markerad linje och ligger därmed inom det inom det området där grundläggning av byggnader kan utföras.

För att undvika att erosion uppstår rekommenderas att dagvatten avleds från ravinen i största möjliga mån.

Tidigare geotekniska utredningar - etapp 1

Det finns en geoteknisk utredning utförd av Sweco, daterad 2011-11-04 för etapp 1, vilken har blivit planlagd. Utöver detta så har WSP gjort en geoteknisk utredning daterad 2010-02-12. Utredningen beskriver bland annat hur nära släntkrön byggnader, vägar och anläggningar kan tillåtas att placeras. Det beskrivs även hur området utefter Vättern bör dräneras och hur ytavrinningen ska omhändertas för att inte ytterligare belasta släntkrönet. Utredningen beskriver även var och hur gång- och cykelväg bör anläggas.

I rasbranten mot Vättern pågår en naturlig erosion vilket är ett skäl till att friytan längs Vättern behöver vara väl tilltagen. Enligt ett PM från Sweco gällande erosionsrisker, (2011-11-29), som togs fram för etapp 1 går det att utföra siktröjning av sly samt avverkning av ett mindre antal större träd och glesa ut trädkronor utan att påverka eventuell erosion. Dock ska någon omfattande avverkning av större träd och sly inte ske från Vätterns högvattenyta och 5 meter upp i slänten. Det är även viktigt att dagvattnet inom området omhändertas så att detta inte påverkar erosionen i strandbrinken.

Markföroreningar

Sweco har på uppdrag av Tosito och Bostads AB Vätterhem tagit fram ett PM för resultat av miljöteknisk undersökning (2017-01-19). Mellan samråd och granskning har utredningen kompletterats då tidigare undersökning påvisade förhöjda halter av bly i de över jordlagren samt för att få en heltäckande bild av området inför detaljplaneläggning (2017-10-26). Utredningar har gjorts för att säkerställa om det finns föroreningar i marken med fokus på bekämpningsmedel där det idag står växthus och tidigare varit handelsträdgård. Större delen av det berörda området ligger inom antagen detaljplan för etapp 2 men eftersom en av de kompletterande provpunkterna ligger inom aktuell detaljplan beskrivs undersökningen i sin helhet.

På delar av fastigheten Kortebo 4:9 har det bedrivits handelsträdgård sedan 1874. Mellan 1950-1990 har delar av odlingen skett i växthus. Produktionen har huvudsakligen bestått av köksväxter, fruktträd, blommor och grönsaker. Idag finns ett växthus på platsen och ett servicehus har någon gång byggts på delar av handelsträdgårdens verksamhetsområde.

I den första utredningen togs tre jordprover, en i anslutning till växthuset och två inifrån. Utredningen påvisar låga halter av bekämpningsmedelsrester (DDT och DDE). Två av tre prover innehåller DDT och dess nedbrytningsprodukt DDE. Halterna är låga och under Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). I samtliga tre prover är halten bly förhöjd och låg i nivå eller strax över riktvärdet för KM. Övriga analyserade metaller ligger under riktvärdet för KM och övriga organiska parametrar under laboratoriets rapporteringsgräns. Proven innehåller relativt hög andel organiskt material 6,5-9,4 % till vilket DDT och bly binder hårt.

Den kompletterande utredningen innehåller totalt sex prover. Provpunkterna från tidigare analys kompletteras med analys även i de undre jordlagren då tidigare undersökning visade höga halter av bly i de övre jordlagren. Förutom de provpunkter som analyserats i tidigare utredning har ytterligare tre prover tagits där det tidigare legat odlingar. En provpunkt inne i växthuset visade på bly och kvicksilver strax över riktvärdet för KM (känslig markanvändning). Även av arsenik, koppar och zink finns förhöjda halter jämfört med övriga analysprover. Resterande provpunkter har halter under KM. PAH:er samt DDT och/eller dess nedbrytningsprodukter påträffas i de tre analyserade proven. Glödförlusten (organisk andel) ligger mellan 3 och 4 %.

Vid en jämförelse med Naturvårdsverkets riktvärden ”nivåer för ringa risk” för återvinning av avfall för anläggningsändamål överskrider metallerna bly, kvicksilver, zink och PAH-H riktvärderna. Detta innebär att massorna inte kan hanteras fritt när de schaktats upp. En anmälan om var massorna ska läggas upp måste upprättas och lämnas in till miljökontoret för godkännande. Anmälan ska lämnas in i god tid och åtgärden får påbörjas tidigast sex veckor efter att anmälan har gjorts.

Undersökningarna visar alltså att provpunkterna vid de tidigare odlingarna är rena medan det finns förhöjda halter av bly och kvicksilver där parkeringsplatser ska anläggas i detaljplanen för etapp 2. Det innebär att massorna inte kan hanteras fritt om de ska schaktats och nya prover kan behövas tas om de ska placeras på annat område. Ska jorden däremot inte flyttas kan den ligga kvar. Den sammanvägda bedömningen är att markföroreningarna inte utgör någon betydande påverkan på omgivningen eller planområdet i sin helhet eftersom syftet är att anlägga parkering på platsen.

Radon

En utredning av radonförekomst ska göras när byggnadernas placering är bestämd. Radonskyddande byggnadssätt förespråkas för kommande bebyggelse.

Trafik

Gång och cykel

Längs med Ebba Ramsays väg finns i tidigare etapp 1 och etapp 2 av Strandängen en gång- och cykelbana, vilket är tänkt att fortsätta i etapp 3 mot norr för cyklister från centrala Jönköping mot Trånghalla och Bankeryd. Den separerade gång- och cykelvägen är planerad att ligga parallellt med Ebba Ramsays väg och ha en bredd på 4,5 meter.

Jönköpings kommun strävar efter ett hållbart stadsbyggande. För att uppnå detta krävs bland annat att förutsättningarna för att välja hållbara transportsätt är goda. Ett led i detta är att underlätta valet av cykel som transportsätt exempelvis genom att anordna cykelförråd med automatisk dörröppnare i anslutning till entréer. Strandängen gränsar både i norr och i sydväst till huvudcykelstråk.

Kollektivtrafik

Idag finns busstrafik fram till Strandängens vändplan med linje 17.

Kommunen antog i januari 2011 ett handlingsprogram för kollektivtrafik. Bland åtgärderna ingår att förlänga busskörfältet utefter Kortebovägen under perioden 2010-2015. Linje 17 kommer bland annat att köra till och från Strandängen (Villhemsro) och Jönköpings centrum. Detta gör att förutsättningarna för att åka kollektivt från Kortebo/Strandängen blir bättre. Busshållplatserna inom Strandängen placeras så att alla boende får ett rimligt avstånd till närmaste hållplats. I detaljplanen planläggs ny vändplan och busshållplats.

Bil

Området angörs via befintlig väg över järnvägen.

Parkering

Stadsbyggnadsnämnden har 2016-06-16 beslutat om parkeringstal för bil och cykel för Jönköpings kommun.

Service

Offentlig service

I Strandängen finns idag fyra förskolor. Närmaste grundskolor till planområdet är Junedalsskolan (7-9) och Talavidskolan (F-6). Flertalet gymnasieskolor finns i Jönköpings centrum. Byggnation av Djupadalskolan planeras och är med i kommunens investeringsplan.

Kommersiell service

Strandängen ligger cirka 5 kilometer från Jönköpings centrum där det finns god tillgång till kommersiell och kulturell service.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

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

Organisatoriska frågor

Planen handläggs med utökat planförfarande. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras. Efter granskning upprättas ett granskningsutlåtande där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2017	
aug	STBN - beslut om plansamråd
sept- nov	Samråd
2019	
dec	Beslut om granskning
2020	
jan-feb	Granskning
nov	STBN - beslut om antagande/godkännande
nov	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmän platsmark innebär ett formellt ansvar för iordningsställande, drift och underhåll av planens delområden.

Kommunen blir genom planen huvudman för huvudgatan i väster och öst-västliga gata längst i norr. Kommunen är även huvudman för allmän platsmark PARK och NATUR mellan järnvägen och Ebba Ramsays väg. Kommunen är också huvudman för gång- och cykelvägen i öster.

För de allmänna platserna $PARK_1$ och $GATA_1$ blir huvudmannaskapet enskilt. Det enskilda huvudmannaskapet innebär att det blir en annan förvaltare av den allmänna platsen än kommunen. Kommunen svarar för lokala trafikföreskrifter med tillhörande skyltning.

Enskilda huvudmannen är ansvarig för utbyggnad av de delar som ska nyanläggas samt byggande av eventuella dagvattenanläggningar inom $PARK_1$-områden och vägdiken/lågpunkter inom $GATA_1$-områden. Kommunen är

delaktig vid utformningen och anläggande, i enlighet med exploateringsavtalet.

Normalt ska kommunen enligt PBL 4:7 vara huvudman för allmän plats, men vid särskilda skäl kan huvudmannaskapet vara enskilt. Då området är beläget i utkanten av tätorten, samt att tidigare planer för etapp 1 och etapp 2 söderut har enskild förvaltning, bedöms alla lokalgator samt parkmark öster om kvartersmark enbart betjäna fastigheterna inom området. Avsikten med enskilt huvudmannaskap är att ge fastighetsägarna möjlighet till högre och enhetlig skötsel samt gestaltning. På grund av nämnda motivering så ska kommunen inte vara huvudman för delar av allmän platsmark inom planområdet, vilket innebär att fastighetsägarna inom planområdet är det.

VA-ledningar byggs ut av kommunen inom hela planområdet.

Avtal

Kvartersmarken inom planområdet utgörs till största del av fastigheten Kortebo 4:9 som ägs av Bostads AB Vätterhem. För genomförande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och Bostads AB Vätterhem före antagande av detaljplanen. I exploateringsavtalet regleras bland annat kostnadsfördelningar för genomförandet av detaljplanen, erläggande av exploateringsersättning samt anläggningsavgifter för vatten och avlopp. Även upplåtande av rättigheter, överlåtelser av mark samt anvisningsrätt av bostäder regleras genom avtalet.

Ekonomiska frågor

Kommunen har kostnader för att ta fram detaljplanen samt för administration för planens genomförande. Därutöver har kommunen kostnader för utbyggnad av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, flytt och nyanläggande av va-ledningar samt flytt av befintlig belysningsstolpe norr om planområdet så som krävs för att tillgodose räddningstjänstens behov av räddningsvägar. Efter genomförandet kommer kommunen få ökade kostnader för drift och underhåll av tillkommande allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Exploatören ansvarar för utförande och finansiering av plangenomförandet inom kvartersmark för bostäder och parkering samt utbyggnad av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Genom exploateringsavtalet kommer exploatören åläggas att betala exploateringsersättning till kommunen som bl.a. ska täcka kommunens plan- och administrationskostnader, kostnader för utbyggnad av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap samt flytt av belysningsstolpe. Efter genomförandet kommer fastighetsägarna i området ha kostnader för drift och underhåll av tillkommande allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

Den mark som idag är privatägd och som i detaljplanen utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap förutsätts överlåtas till kommunen utan krav på ersättning.

Finansiering av exploatering enligt ovan kommer att ske i områdets

exploateringsbudget. (Område nr 4257).

Fastighetsrättsliga frågor

För att göra förändringar i fastighetsindelningen, bilda gemensamhetsanläggningar eller upplåta ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överenstämmelse med detaljplanen m.m. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildning

Detaljplaneförslaget innehåller mark för allmän plats med kommunalt och enskilt huvudmannaskap samt kvartersmark. Fastigheterna som planläggs för de olika markanvändningarna är Kortebo 2:4, Kortebo 4:9 och Väster 2:1.

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 som planläggs med kvartersmark för olika ändamål kan nya fastigheter bildas utifrån lämplig användning. Inom kvartersmark, särskilt där flera ändamål finns angivna, kan uppdelning i s.k. tredimensionella fastigheter tänkas bli möjlig.

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

Gemensamhetsanläggning

För de områden som planläggs för allmän plats med enskilt huvudmannaskap ($PARK_1$ och $GATA_1$) ska gemensamhetsanläggning bildas. Fastighetsägaren kan enligt PBL 14 kap. 15 § kräva att gemensamhetsanläggning, eller annan rätt, upplåts.

Om flera fastigheter bildas inom samma kvarter kan gemensamhetsanläggningar behöva bildas för att lösa och reglera gemensamma behov.

Rättigheter

Inom planområdet finns befintliga rättigheter som berörs, se vidare under Fastighetsrättsliga konsekvenser.

Detaljplanen möjliggör upplåtande av ledningsrätt för transformatorstation inom område betecknat med E_1, transformatorstation eller PE_1, parkering, transformatorstation (alternativt bildande av ny fastighet för tekniska anläggningar).

Ytterligare rättigheter kan behöva bildas för väsentliga funktioner för ny- och

ombildade fastigheter i samband med fastighetsbildning av kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvens per fastighet framgår av tabell nedan.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Kortebo 2:4	Planläggs med mark för allmän plats (både kommunalt och enskilt huvudmannaskap). Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte nödvändig. Mark för allmän plats med enskilt huvudmannaskap ska upplåtas med gemensamhetsanläggning.
Kortebo 4:9	Planläggs med mark för allmän plats (både kommunalt och enskilt huvudmannaskap) och kvartersmark (huvudsakligen bostäder). Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska överföras till närliggande fastighet med sådant ändamål. Mark för allmän plats med enskilt huvudmannaskap ska upplåtas med gemensamhetsanläggning. Kvartersmarken kan bilda nya fastigheter beroende på ändamål.
Väster 2:1	Planläggs med kvartersmark (T, P och E). Mark för transformatorstation (E) kan antingen tillsammans med mark från Kortebo 4:9 bilda en ny fastighet eller upplåtas med rättighet. Mark för parkeringsändamål kan överföras till fastighet som bildas för det ändamålet. Mark för järnvägstrafik (T) ligger redan på fastighet som ägs av Trafikverket.
Officialservitut: Väg (0680K-2056.1) Förmån: Kortebo 2:171 Last: Kortebo 2:4	Rättigheten ligger delvis inom planområdet. Rättigheten kan behöva ändras vid genomförande av detaljplanen.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Officialservitut: Väg (0680K-2458.1) Förmån: Kortebo 2:171, 4:7 Last: Kortebo 2:4	Rättigheten ligger delvis inom planområdet. Rättigheten kan behöva ändras vid genomförande av detaljplanen.
Officialservitut: Trädsäkring (0680K-3784.1) Förmån: Väster 2:1 m.fl. Last: Kortebo 2:4 m.fl.	Rättigheten ligger delvis inom planområdet. Rättigheten bedöms inte påverkas vid genomförande av detaljplanen.
Officialservitut: Väg (0680K-2458.2) Förmån: Kortebo 2:4, 2:171, 4:7 Last: Kortebo 4:9	Rättigheten ligger delvis inom planområdet. Rättigheten kan behöva ändras vid genomförande av detaljplanen.
Avtalsservitut: Vattenledning (06-IM1-2001/132.1) Förmån: Granbäck 2:10 Last: Kortebo 4:9	Rättigheten ligger delvis inom planområdet. Rättigheten kan behöva förordnas vid genomförande av detaljplanen.
Avtalsservitut: Avloppsledningar m.m. (06-IM1-2001/134-1) Förmån: Överskottet 1 Last: Kortebo 4:9	Rättigheten ligger delvis inom planområdet. Rättigheten kan behöva förordnas vid genomförande av detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Håkan Sylvan, Planarkitekt
Emelie Westin, Lantmäteriavdelningen
Dag Fredriksson, översiktlig planering, kommunekolog
Emma Svärd, Utveckling och trafik
Carlos Trischler Castillo, Utveckling och trafik
Anna Klahr, Bygglov

Tekniska kontoret

Marie Josefsson, Mark och exploatering
Malin Strömberg, Mark och exploatering
Fredrik Svärd, Mark och exploatering
Helez Barawari, VA och avfall
Anders Larsson, VA och avfall
Lars Wärn, Gata
Lujain Aboud, Gata
Linn Svahn, Park
Emma Gunnarsson, Park

Miljö- och hälsoskyddskontoret

Annica Magnusson, Miljö- och hälsoskyddskontoret

Liselott Johansson	Elin Hallström
Planchef	Planarkitekt