

Detaljplan för bostäder på Jupiter 13

Väster, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag.	4
Planförslag.	5
Plankarta och planbestämmelser.	10
Planens konsekvenser	14
Förutsättningar	18
Genomförande av detaljplanen.	23

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av miljöpåverkan

Bilagor

Trafikbullerutredning
Dagvattenutredning
Geoteknisk undersökning
Översiktlig miljöteknisk markundersökning

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord:
detaljplan Jupiter 13

Så här görs en detaljplan med utökat förfarande



Planbesked

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



Samråd

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

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



Granskning

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

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



Antagande

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



Laga kraft

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

Inledning

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

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

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

Planförslag – En beskrivning av den markanvändning som föreslås i detaljplanen.

Plankarta och bestämmelser - En förklaring av plankartan och dess bestämmelser.

Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

Genomförande av detaljplanen – Beskrivning av ekonomiska frågor, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan.

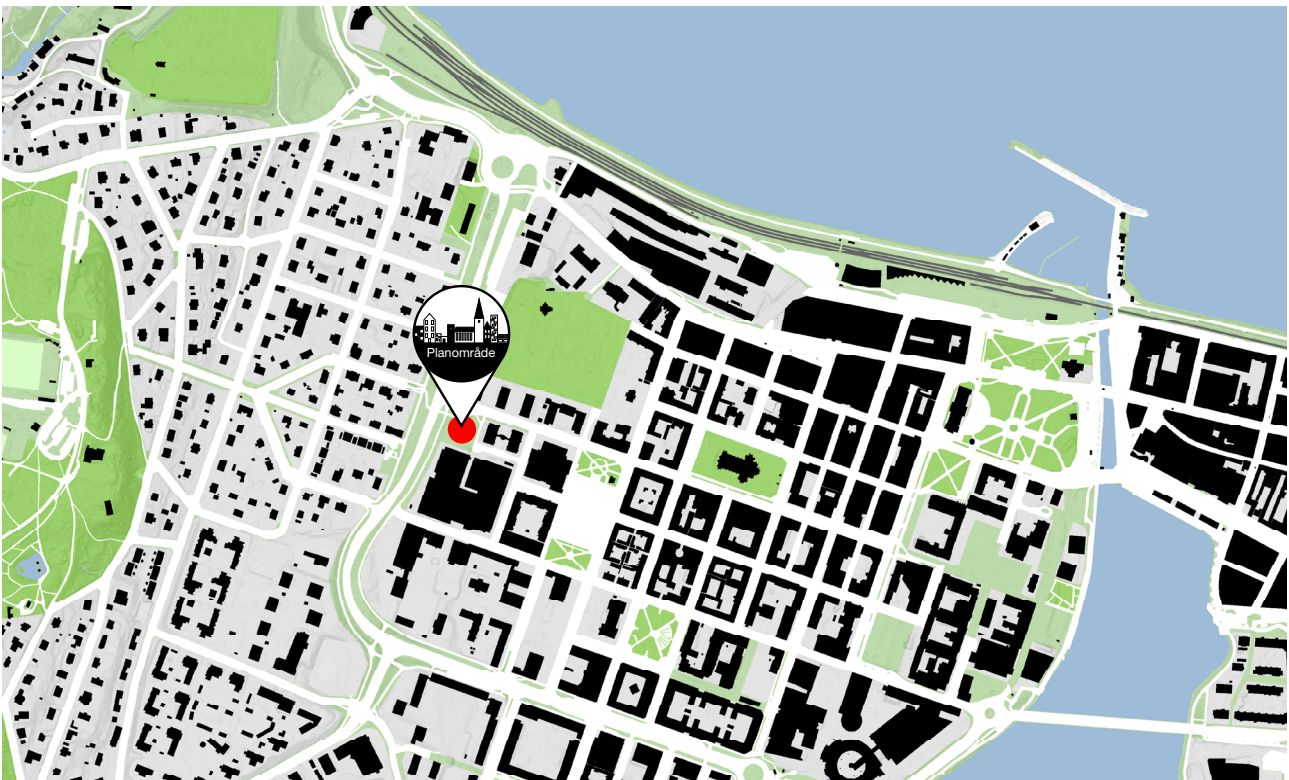
Bakgrund, syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en förtätning med bostadsbebyggelse.

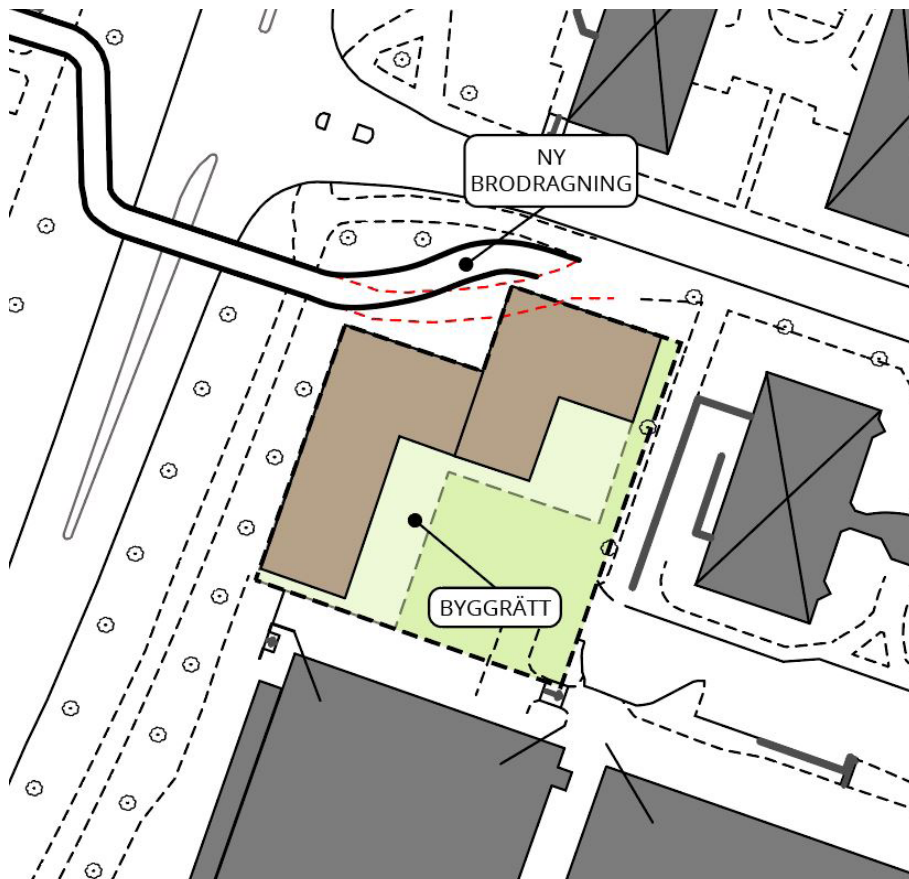
Planområdet ligger inom stadsdelen Väster i de centrala delarna av Jönköping. Den aktuella fastigheten, Jupiter 13, ägs av Jönköpings kommun där marken idag används som parkering. I samband med byggnationen av idrottshuset söder om planområdet byggdes ett parkeringshus, vilket är en bidragande faktor till att befintliga parkeringsplatser på Jupiter 13 inte behövs.

När detaljplanen har varit ute på samråd ska en markanvisning annonseras, vilket är en öppen tävling där byggaktörer får lämna in en intresseanmälan. Därefter sker ett urval och cirka fyra byggaktörer erbjuds ta fram var sitt byggnationsförslag för Jupiter 13. Mer information om markanvisning finns på kommunens hemsida: jonkoping.se, sökord: markanvisning.

Figur 1. Planområdets läge i Jönköping.



Planförslag



Figur 2. Bilden visar en situationsplan med ny brodragnings och byggrätt enligt plankartan, med förslag på placering av byggnader.

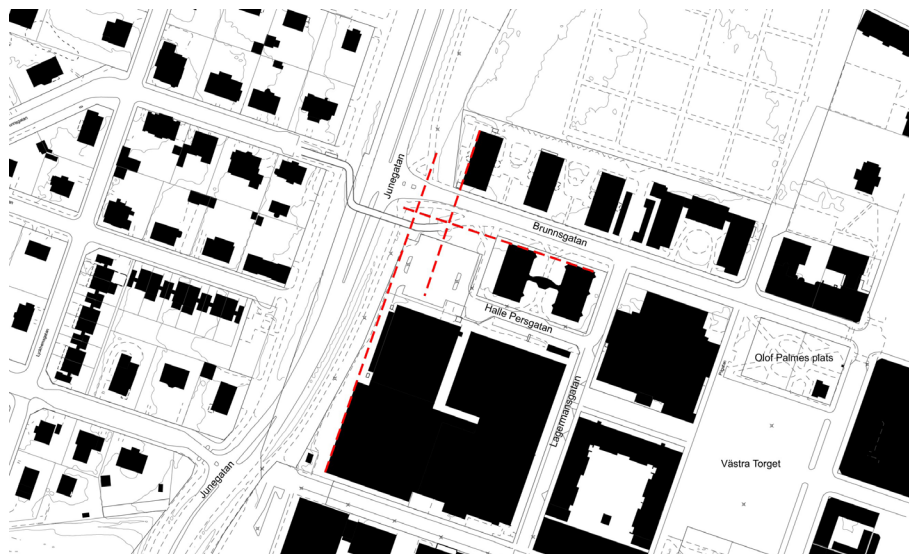
Bebyggelse

Bostäder

Planförslaget inkluderar fastigheten Jupiter 13, som idag är en parkeringsplats, och ytan norr om fastigheten mot den befintliga gång- och cykelbron. Planområdet har utökats norrut utöver fastigheten för att kunna skapa en större byggrätt samt ge mer möjligheter till en kommande markanvisning vad gäller gestaltning men inte minst för att kunna bidra med stadsmässiga kvalitéer.

Dessa stadsmässiga kvalitéer utgörs främst av befintliga bebyggelselinjer längs Brunnsgatan och Junegatan och har på så sätt format byggrätten i samrådsförslaget. Konsekvenserna det får med sig är att bron kommer att behöva justeras för att kunna anpassas runt bebyggelsen.

Figur 3. Kartan visar befintliga bebyggelselinjer som lagt grunden för utformning av plankartan.



Höjderna i planförslaget har anpassats till närliggande 6-våningsskala i öster och norr om planområdet, men även till en 5-våningsskala längs med Junegatan som motsvarar idrottshusets höjd. Figur 4 visar möjlig byggrätt enligt plankartan, dock får endast 55% av ytan för bostäder (B - gul färg i plankartan) bebyggas. Anledningen till det är för att kunna skapa en tillräckligt stor innergård och för att skapa en bättre levnadsmiljö. Mer exploatering påverkar även grannfastigheter på ett negativt sätt genom skuggning.



Figur 4. Bebyggelselinjer i förhållande till höjderna i omgivande miljö.

befintlig infart.

Parkering

Parkering går att lösa genom att bygga underjordiskt garage och/eller genom friköp i närliggande parkeringshus vid idrottshuset. Hur parkeringen kommer att lösas beror delvis på kommande markanvisningsresultat och det behov som exploateringen kräver. Vid garage under fastigheten är det önskvärt om grannfastighetens nedfart går att samutnyttja.

Tillgänglighet

Trafiksituationen bedöms inte påverkas avsevärt med tänkt exploatering och tillgängligheten kommer inte förändras.

Teknisk försörjning

VA

Kapaciteten på befintliga VA-ledningar i området kan hantera planerade förändringar.

Dagvatten

Planförslaget innebär att andelen hårdgjord yta minskar då bostadsbebyggelse ersätter parkeringsytan. Vid beräkning av magasinsbehov framgår att behov av fördröjning inte föreligger för planområdet. Även behovet av rening av dagvatten bedöms vara begränsat eftersom markanvändningens upphov av föroreningar minskar i och med planförslaget även utan anläggning av dagvattenlösningar. Eftersom rening och fördröjning av dagvatten ändå är att rekommendera om möjligt har ett antal principförslag på dagvattenlösningar tagits fram som kan anläggas inom planområdet. Dessa finns presenterade i dagvattenutredningen, som är en bilaga till planhandlingarna.

Då genomförandet av planförslaget bedöms innebära en minskning av föroreningstransport till Vättern bedöms inte möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormerna för ytvatten i Vättern försämrats, utan snarare förbättras.

Med nuvarande höjdsättning bedöms ytligt avrinnande dagvatten avledas via planområdet vid skyfall. Området behöver planeras så att dessa flöden kan passera genom planområdet och vidare ut till recipient utan att skada på byggnader uppstår. Exempelvis kan rännalsplattor anläggas för att styra flödet och underlätta att avledningen sker på ett kontrollerat sätt. Tillkommande byggnader och kringliggande mark behöver höjdsättas och utformas på ett sådant sätt att marköversvämning vid ett 100-årsregn inte skadar byggnader. För att säkerställa att ny bebyggelse inte skadas av ett 100-årsregn rekommenderas lägsta golvnivå inte understiga 0,5 m över marknivån vid förbindelsepunkt för dagvatten.

Uppvärmning

Fjärrvärmeledningar finns framdraget i Brunnsgatan och Halle Persgatan.

El

Elförsörjning är tänkt att komma från befintlig transformatorstation ca 100 meter söder om planområdet längs Junegatan, på fastigheten Jupiter 12. Idag finns ledningar till idrottshuset som går genom aktuellt planområde, genom den föreslagna bebyggelsen. Dessa kommer att behöva flyttas. Förslagsvis kommer ledningarna att placeras söder om planområdet på fastigheten Jupiter 11.

Avfall

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

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

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid till området är under 10 minuter.

Skydd mot spridning

Skydd mot brandspridning mellan byggnader skall beaktas mot bakgrund av insatstiden, enligt BBR 5:7.

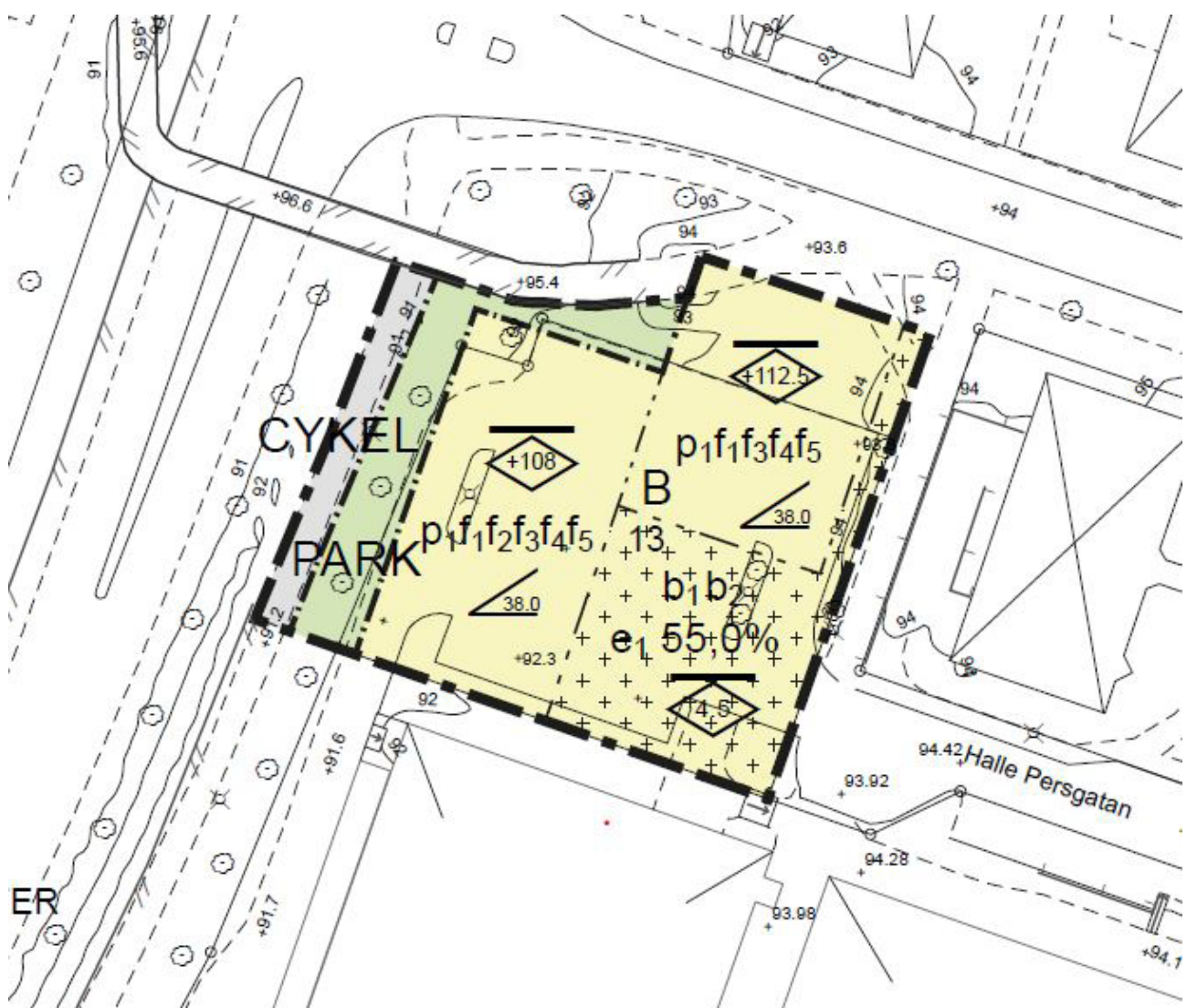
Tillgänglighet

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

Brandvatten

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

Plankarta och planbestämmelser



Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

PARK

Park

Syftet med bestämmelsen är att ersätta gällande detaljplans bestämmelse, plantering, som har samma innerbörd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 p PBL

CYKEL

Cykel

Syftet med bestämmelsen är att ersätta gällande detaljplans bestämmelse, gc-väg, som har samma innerbörd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 p PBL

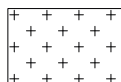
B

Kvartersmark

Bostäder

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Omfattning

Endast komplementbyggnad får placeras.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för ev. komplementbyggnader på en framtida innergård. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 11 st 1 p PBL



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Syftet med bestämmelsen är att anpassa kommande byggnation till höjder i omgivningen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 11 st 1 p PBL



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på tillkommande komplementbyggnader. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 11 st 1 p PBL

e₁ 55%

Största byggnadsarea är angivet värde i % inom användningsområdet

Syftet med bestämmelsen är att begränsa utnyttjandegraden för att motverka en för tät exploatering. Det bidrar även till bättre möjligheter för en innergård och skapar bättre levnadsmiljöer. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 11 st 1 p PBL



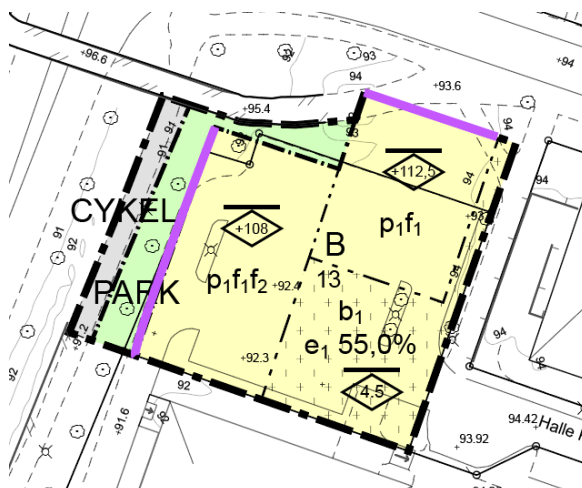
Största takvinkel är angivet värde i grader

Syftet med bestämmelsen är att reglera takvinkel om det skulle bli ett sadeltak eller motsvarande. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 11 st 1 p PBL

p₁

Placering

Byggnad ska placeras i gräns mot allmän plats, lila streck enligt bilden nedan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL



b₁

Utförande

Marken får byggas under med garage

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för underjordisk garage, om så skulle krävas. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL

b₂

Bjälklaget ska vara planterbart för vegetation

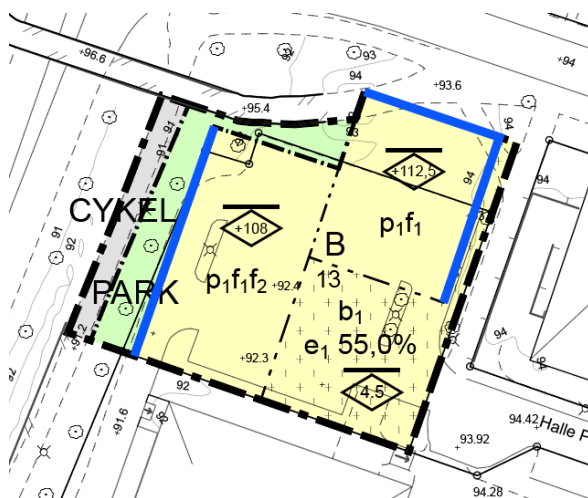
Syftet med bestämmelsen är att skapa en innergård där planteringar etc. kan och ska anordnas. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f₁

Utformning

Entréer ska placeras mot allmän plats

Syftet med bestämmelsen är att åstadkomma en mer aktiv fasad mot allmänna platser och bidra till stadsmässighet, blåa streck i bilden nedan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL



- f₂** **Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet över 35 kvm ska orienteras mot en ljuddämpad sida**
Syftet med bestämmelsen är att möta bullerförordningens krav vad gäller trafikbuller. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL
- f₃** **Takkupor och burspråk får förekomma på en tredjedel av fasadens längd**
Syftet med bestämmelsen är att ge möjlighet för ett flexibelt taklandskap om takkupor och burspråk ska ingå i framtida bebyggelse. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL
- f₄** **Sockelvåning ska vara tydligt markerad**
Syftet med bestämmelsen är att markera sockelvåningen som skapar en mer intressant utformning som ger stadsmässiga kvalitéer. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL
- f₅** **Balkonger får kraga ut maximat 1,5 meter över allmän plats. Minsta frihöjd under utkragande balkonger mot allmän plats är 5 meter**
Syftet med bestämmelsen är att reglera balkongers storlek för att bidra till mer stadsmässighet längs med allmän plats. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL

Administrativa bestämmelser

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

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

Ändrar lovplikt, fastighetsplan

Bygglov krävs inte för byggbodas. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden

Syftet med bestämmelsen är att underlätta under byggtiden genom att göra byggbodas bygglovsbefriade. Bestämmelser har stöd i 4 kap 15 § 1 st 1 p PBL

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

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

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

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

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Trafik på Junegatan, Brunnsgatan samt Halle Persgata har inkluderats i beräkningarna. För övriga gator i området saknas trafikflöden varför dessa inte har beaktats i beräkningarna. Flödena bedöms dock vara så låga att slutsatsen inte påverkas nämnvärt. Överslagsberäkning visar att buller från tågtrafiken inte ger någon nämnvärd påverkan av nivåerna vid den aktuella fastigheten. Således har tågtrafik inte inkluderats i beräkningarna.

Beräkningar har gjorts för buller från vägtrafik för prognosår 2040 och redovisas för tre olika volymalternativ för planerad bebyggelse. Syftet att testa flera alternativ är att se hur trafikbullret påverkar olika volymlösningar för att ge ett bra underlag för kommande markanvisning.

Beräkningarna visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, innehålls vid samtliga fasader i byggnadsvolymer längs Brunnsgatan i samtliga utformningsalternativ. I dessa byggnadsvolymer finns därmed förutsättningar att fritt planera bostäder.

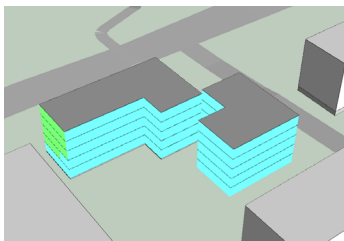
För volymer med fasad mot Junegatan överskrider riktvärdet på 60 dBA för samtliga tre volymalternativ och når där ett intervall mellan 60-65 dBA. För lägenheter över 35 m² krävs det genomgående lägenheter med en ljuddämpad sida. Mindre lägenheter under 35 m² behöver inte anpassas sig till det kravet eftersom ekvivalent ljudnivå inte överstiger 65 dBA.

Beräkningarna visar även att det, för samtliga volymalternativ, finns förutsättningar att anordna gemensam uteplats på sidan mot gården där riktvärden för ljudnivå på uteplats, 50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå, kan innehållas.

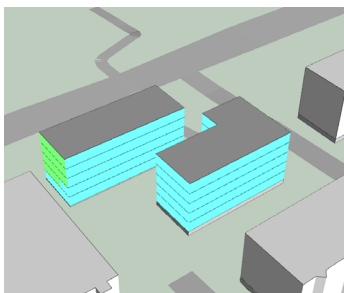
Ekvivalent ljudnivå (dBA)

(Gäller figur 6-11.)

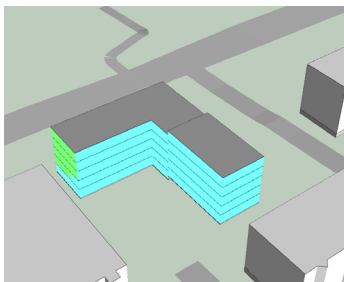
	<= 55
	55 - 60
	60 - 65
	> 65



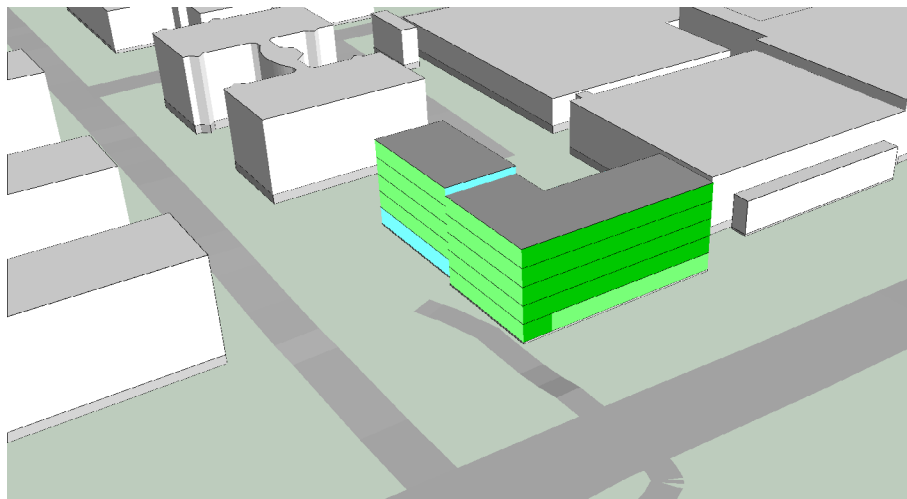
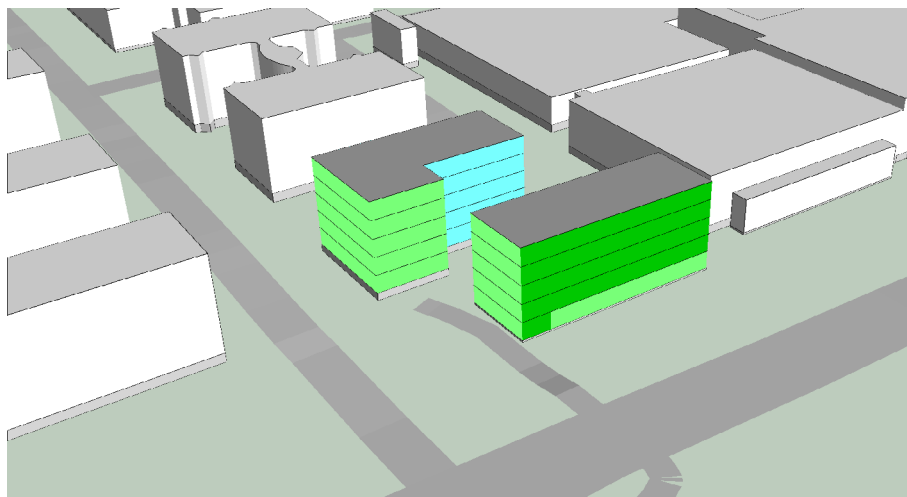
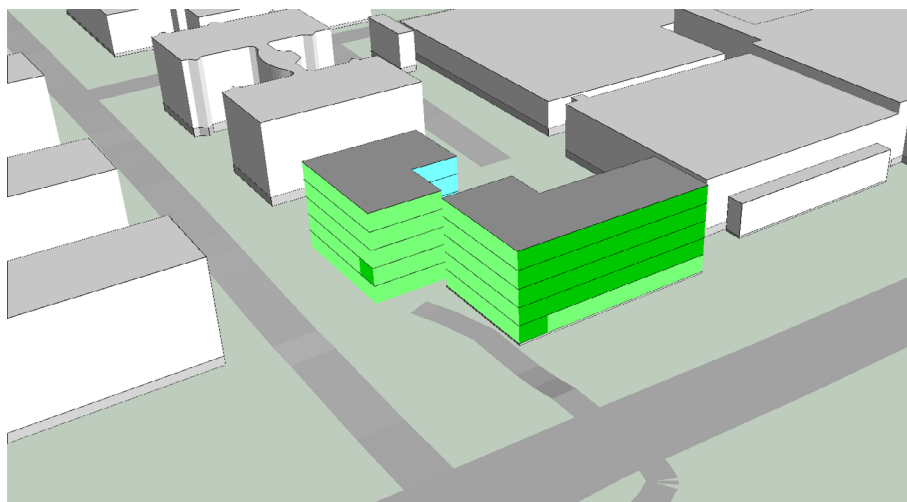
Figur 6-7. Karta som visar buller för alternativ 1 enligt utredning.



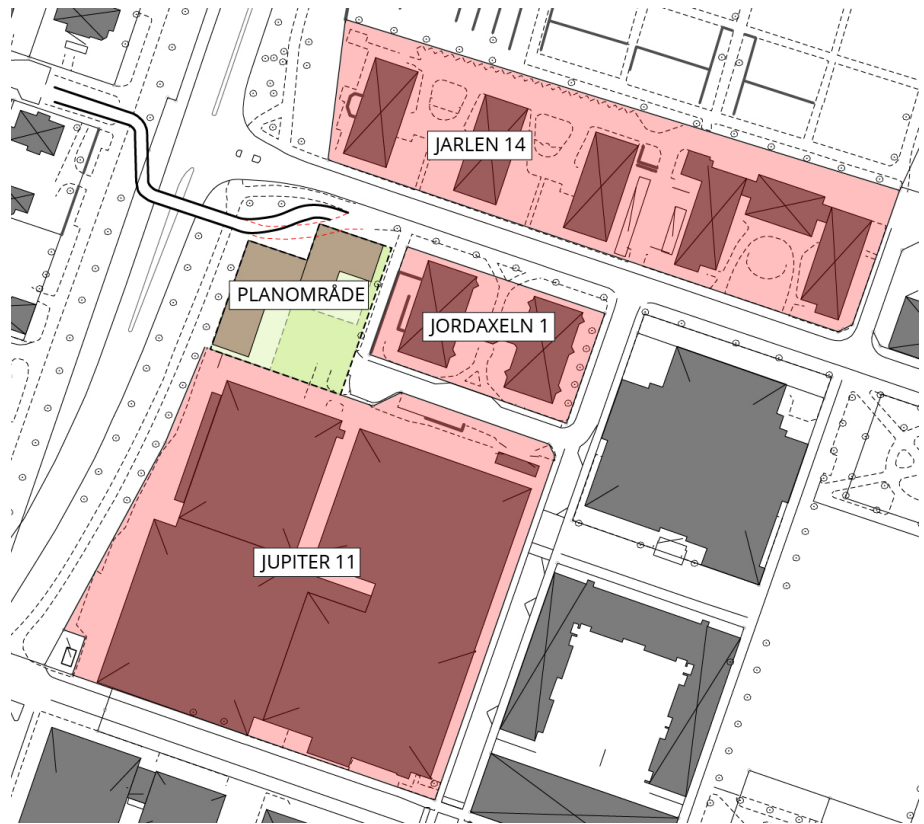
Figur 8-9. Karta som visar buller för alternativ 2 enligt utredning.



Figur 10-11. Karta som visar buller för alternativ 3 enligt utredning.



Omgivningspåverkan



Figur 12. Karta som visar omgivande fastigheter.

Jordaxeln 1

Fastigheten ligger precis öster om planområdet och innehåller bostäder. Höjden på ny bebyggelse ska anpassas till höjden på omgivande bebyggelse och därmed inte bli högre. Avståndet mellan befintlig bebyggelse och framtida byggrätt är 15 meter, vilket innebär att nytt hus inte kan placeras närmare än så. Med tanke på platsens centrala läge anses 15 meter vara ett tillräckligt långt avstånd. Utsikten ner mot gc-bron och Junegatan kommer att försämrast, men ny bebyggelse kommer dämpa trafikbuller från Junegatan.

Jarlen 14

Norr om planområdet ligger fastigheten Jarlen 14, som är en stor fastighet bestående av flera bostadshus. Omgivningspåverkan bedöms inte påverka området avsevärt i och med att det ligger på andra sidan av Brunnsgatan.

Jupiter 11

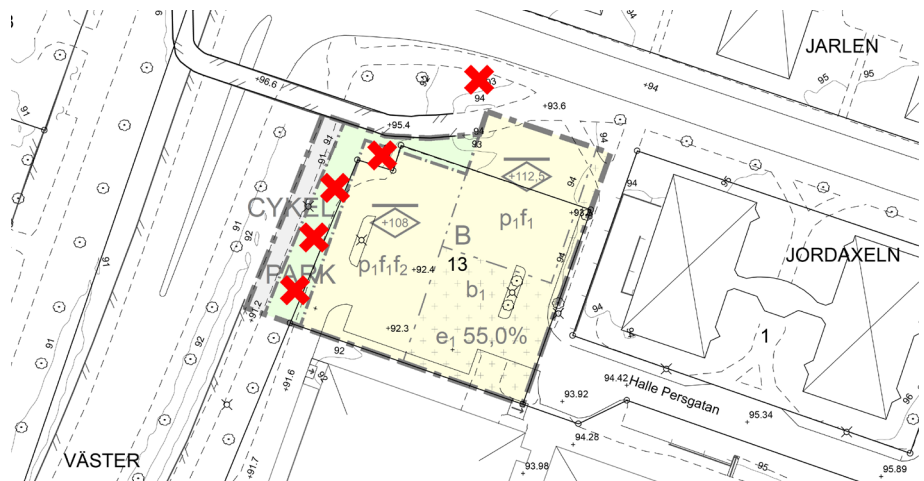
Jupiter 11 är idrottshuset och ligger precis söder om planområdet. Som en del av planförslaget föreslås att ledningar kommer att placeras mellan befintlig byggnad och kommande byggnation och kommer därmed påverka fastigheten i samband med flytt av dessa ledningar. Med tanke på att parkeringar kommer att försvinna på närliggande fastighet (Jupiter 13) kan idrottshusets parkeringshus få en större belägningsgrad.

Skyddsvärda träd

En konsekvens av planförslaget är att träd kommer att behöva avverkas. De träd med högsta skyddsvärden finns utmed Junegatan och Brunnsgatan, där det kommer behövas en ansökan om biotopskyddsdispens. Det är med största sannolikhet att träden mot väster (mot Junegatan) kommer att behöva avverkas i och med att trädkronorna sträcker sig in i vad som är en del av byggrätten i planförslaget.

Anledningen till att det i planförslaget planeras för bebyggelse som innebär att träd behöver avverkas är för att kunna bidra till fler exploateringsmöjligheter med bättre möjligheter till en innergård samt att skapa en mer stadsmässig gestaltning med byggnader som bevarar befintliga bebyggelselinjer.

Figur 13. Karta som visar vilka skyddsvärda träd som sannolikt kommer behöva avverkas.



Figur 14. Bild som visar vilka skyddsvärda träd som sannolikt kommer behöva avverkas.



Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I samrådsförslaget för etapp 1 av utbyggnadsstrategin för 200 000 invånare, som är en fördjupad översiktsplan över den centrala tätorten, är aktuellt område utpekad som ett utvecklingsområde för blandad bebyggelse. Det är kopplat till Junegatan där det på sikt kan utformas till en stadsgata med plats för alla trafikslag.

Riksintressen

Ligger inom korridoren för höghastighetsbanan. Berör inte riksintresset med tanke på att det aktuella området ligger inom tätbebyggt område och vore en högst osannolikhet dragning för framtida järnväg.

Grönstrukturplan

I grönstrukturplanen redovisas områden med brist på grönska av god kvalitet inom 300 meters gångväg från bostaden, områden med brist på sociala kvalitéer i omgivande grönska, områden med låg andel grönska samt områden där den ekologiska infrastrukturen kan förstärkas.

Planområdet uppfyller dessa kriterier och har således ingen brist på grönska av god kvalitet.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan för Jupiter 9 m.fl. (akt nr: dp990923a). Inom det aktuella området är stora delar planlagt för parkering där marken heller inte får bebyggas. Inom parkeringsytan finns även ett markreservat för underjordiska ledningar. Övriga ytor är planlagda för gatuplantering och gång/cykel.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Jupiter 13 finns omnämnt (obj. nr. A83) i remissversionen för det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet 2021-2026. Där uppges det röra sig kring 120 bostäder. Det finns ingen gällande detaljplan som tillåter det.

Barnkonventionen

Barnperspektivet kommer inte avsevärt att förändras med kommande exploatering då det endast rör sig om en mindre fastighet. Med tanke på att det planeras för bostäder på en plats där det i dagsläget endast är avsett för parkering kommer det framförallt kvällstid att upplevas som mer tryggare runt och omkring platsen.

Program för anpassningar till klimatförändringar

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

Planförslaget tar hänsyn till framtida klimatförändringar genom att exploatering sker i ett läge där hållbara transportval med kollektivtrafik och/eller gång och cykel har goda förutsättningar.

Dagvattenhanteringen i området påverkar inte fastigheten negativt vid höga flöden även med klimatpåverkan där skyfall förmodas ske oftare än idag.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Längre upp på Brunnsgatan ligger Olof Palmes plats och Torgparken motsvarighet i norra delen av Västra Torget.

Slottskyrkogården ligger nordöst om planområdet.

Planområdet har också relativt nära till Stadsparken, ca 500 m, som är en väldigt populär park med många rekreativa såväl som biologiska värden.

Geotekniska förhållanden

Jordlagerföljden varierar inom fastigheten, både sett till jordslag, mäktighet och jordlagrens fasthet. Marken är utfylld och utgörs av grusig sandig jord. Fyllningens mäktighet varierar från 3 m som mäktigast i punkt 1 och i övriga punkter varierar det mellan 1-2 m (se figur 14).

Fyllningen underlagras av ett sandlager som är relativt löst lagrat. I den västra delen av fastigheten mot Junegatan, påträffas ett lager med högförmultnad torv under sandlagret. I punkt 1 är torvlagret omkring 1-1,5 m mäktigt och avtar sedan mot punkt 2 där enbart någon enstaka decimeter torv påträffas.

Torven underlagras av sandig jord med ökande lagringstäthet mot djupet. Sandlagret fortsätter till stort djup. Utförda hejarsonderingar har stoppat mot berg eller morän på 22-23 m under markytan. Sonderingsdiagrammen visar att det översta lagret av jordlagerföljden under fyllningen har en låg lagringstäthet, mäktigheten av detta lager är störst i västra delen, i undersökningspunkt 1 och 2.

Jordlagerförhållandena för fastigheten med ett förekommande lösare

och sättningssärligt jordlager innebär att ytlig grundläggning bedöms ge alltför stora sättningar. Undantaget här är lättare byggnader som grundläggs i den östra delen, där undersökningen visar på enbart begränsad mäktighet av detta lösare jordlager. I övriga delar av fastigheten rekommenderas djupgrundläggning med betongpålar. Djupt till det fastare jordlager av sand som återfinns omkring 5 – 9 m under markytan (djupast i undersökningsspunkt 1 i sydväst) kan antas utgöra ett bra riktvärde på erforderliga pållängder. Vid pålning med slagna pålar kommer vibrationer uppstå, som eventuellt kan ge skador på närliggande byggnader. Det ska därför förutsättas att vissa försiktighetsåtgärder behöver vidtas för att minimera vibrationerna från och skadeverkningar av pålningsarbetet. Vibrationsmätning av byggnader runt om aktuell fastighet ska utföras.



Figur 15. Kartan visar en översikt över utförda provpunkter.

Markföroreningar

Det har utförts en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheten och analysresultaten ger en relativt god översiktlig bild över föroreningssituationen. Undersökningarna har visat på förekomst av PAH:er i höga halter i den översta metern fyllnadsmassor i den södra delen av området. Tungmetallhalterna i dessa ytliga fyllnadsmassor är under de generella riktvärdena för KM (känslig markanvändning). Undantaget är blyhalten i provpunkt 5 (0,5-1 meter under markytan) som är cirka fyra gånger över KM.

Med anledning av närheten till det f.d. järnvägsspåret längs nuvarande Junegatan har det funnits en misstanke om att man tidigare har använt ytan inom undersökningsområdet som upplagsplats och av den anledningen

eventuellt har besprutat ytan med bekämpningsmedel. Analysresultaten visar att mark och grundvatten inte är förorenade av bekämpningsmedel. Det finns endast en detekterad parameter i en provpunkt, och historisk användning i större skala har troligen inte förekommit.

Vid kommande byggnation inom södra delen av undersökningsområdet rekommenderas bortschaktning av fyllnadsmassor ner till ca 1,5 m.u.my. då oacceptabla risker för människors hälsa och för miljön inte kan uteslutas till följd av de förhöjda PAH-H-halterna.

I detaljplaneringen diskuteras alternativet att anlägga en garagevåning för planerade bostäder. Om det blir aktuellt kommer schaktarbeten att ske under 1,5 m.u.my., dvs schaktarbetena kommer att beröra de fyllnadsmassor där ett visst slagginnehåll har konstaterats. VoS rekommenderar i sådant fall att man schaktar ur och transporterar bort de slagginnehållande massorna, som då är lättåtkomliga, till godkänd mottagningsanläggning. Detta även om miljöriskerna med att låta dem ligga kvar bedöms som små.

Radon

Aktuell markradonhalt på fastigheten är inte undersökt. Med hänsyn till rådande jordlagerförhållanden kan markradonhalten bedömas som låg. Normal radonskyddad grundläggning rekommenderas.

Trafik

Gång och cykel

Det finns inga huvudcykelstråk som angränsar till planområdet men bra kopplingar finns med befintliga gång- och cykelvägar och även via en bro över Junegatan intill planområdet. GC-bron är en viktigt koppling mellan Bäckalyckan och Västra centrum och det ingår även som en viktig gång- och cykelväg för skol- och fritidsresor.

Kollektivtrafik

Ett avstånd på maximalt 400 meter från ett kollektivtrafikstråk bedöms ge mycket bra tillgänglighet. Inom 400 meter (fågelvägen) från planområdet finns tillgång till bland annat stombusslinjerna.

Figur 16. Kartan visar en översikt över närliggande busshållplatser.



Bil

Anslutning med bil till planområdet finns via Halle Persgatan där infart till fastigheten finns.

Parkering

Området består av allmänna parkeringsplatser i dagsläget.

Service

Offentlig service

Detaljplanens centrala läge ger förutsättningar för närhet till ett stort utbud av offentlig service.

Kommersiell service

Detaljplanens centrala läge ger förutsättningar för närhet till ett stort utbud av kommersiell service.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

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

Organisatoriska frågor

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

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2021

januari	STBN- planuppdrag
november	STBN - beslut om plansamråd
15 december - 9 februari	Samråd

2022

februari - augusti	Markanvisning
oktober	STBN - beslut om granskning
november - december	Granskning

2023

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

Avtal

Planområdet som ska bebyggas med bostäder ägs helt av Jönköpings kommun. För att få en exploatör som kan genomföra tänkt byggnation av bostäder inom planområdet behöver kommunen lämna en markanvisning vilket görs genom tecknande av ett markanvisningsavtal. Detta följs sedan upp med ett marköverlåtelseavtal. Markanvisningen kommer att tilldelas enligt kommunens riktlinjer för markanvisning.

Ekonomiska frågor

För att genomföra planförslaget har kommunen kostnader för att ta fram detaljplanen, administration för planens genomförande, fastighetsbildning samt projektering och byggnation av allmänna anläggningar. Det som kommer att byggas om är delvis en ny gång- och cykelbro. Intäkter fås från kommande tomtförsäljning respektive anläggningsavgifter för vatten och avlopp. Inför att kommunen bjuder in till markanvisning, bestäms tomtpriset efter en värdering av marken och kommer utgöra ett bedömt marknadsvärde. Slutsatsen är att området kommer att gå med överskott eftersom den till stor del innefattar kvartersmark som kommunen avser att sälja till en exploatör. En kalkyl som innehåller kommunens kostnader och intäkter kommer att tas fram till detaljplanens granskningshandlingar.

Blivande exploatör ansvarar för finansiering av husbyggnationen med tillhörande anläggningar på kvartersmarken. Kommunens del av exploateringen finansieras via exploateringsbudgeten för området (objekt 4405).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen vid förrättningen. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Avtal förutsätts träffas mellan fastighetsägarna.

Detaljplaneförslaget innehåller mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap samt kvartersmark. Fastigheter som planläggs för de olika markanvändningarna är Jupiter 13 och Väster 1:1

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

lantmäterimyndigheten om ersättning.

För de områden inom Jupiter 13 och Väster 1:1 som planläggs med kvartersmark (med B betecknat område) kan nya fastigheter bildas utifrån lämplig användning.

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

Gemensamhetsanläggning

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

Rättigheter

De inskrivna rättigheter som finns i Väster 1:1 berör ej planområdet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
<i>Väster 1:1</i>	Mark planläggs med kvartersmark (bostad) och allmän plats (park, cykel) Detaljplanen medger fastighetsbildning för bostadsändamål. Fastighetsbildning är nödvändig om kvartersmark inom Väster 1:1 ska överföras genom fastighetsreglering till Jupiter 13. Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte som nödvändig.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
<i>Jupiter 13</i>	Mark planläggs med kvartersmark (bostad) och allmän plats (park) Detaljplanen medger fastighetsbildning för bostadsändamål. Fastighetsbildning är nödvändig om kvartersmark inom Väster 1:1 ska överföras genom fastighetsreglering till Jupiter 13 eller om nya bostadsfastigheter ska bildas genom avstyckning. Fastighetsbildning är nödvändig om allmän plats inom Jupiter 13 ska överföras genom fastighetsreglering till Väster 1:1.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Joakim Kjell
Mats Ruderfors
Hampus Maars
Bengt Mattias Carlsson

Tekniska kontoret

Linda Bylefors
Helez Barwari
Emma Gunnarsson
Fredrik Sandberg Svärd
Annica Magnusson

Liselott Johansson
Planchef
036-10 57 78

Joakim Kjell
Planarkitekt
036-10 59 27