

Detaljplan för bostäder på Preussen 20

Bäckalyckan, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag.	5
Planförslag.	6
Plankarta och planbestämmelser.	15
Planens konsekvenser	20
Förutsättningar	25
Genomförande av detaljplanen.	30

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av miljöpåverkan

Bilagor

Trafikbullerutredning
Dagvattenutredning
Geoteknisk undersökning
Miljöteknisk markundersökning

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord:
detaljplan Preussen 20

Så här görs en detaljplan med utökat förfarande



Planbesked

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



Samråd

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

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



Granskning

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

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



Antagande

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



Laga kraft

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

Inledning

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

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

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

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

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

Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

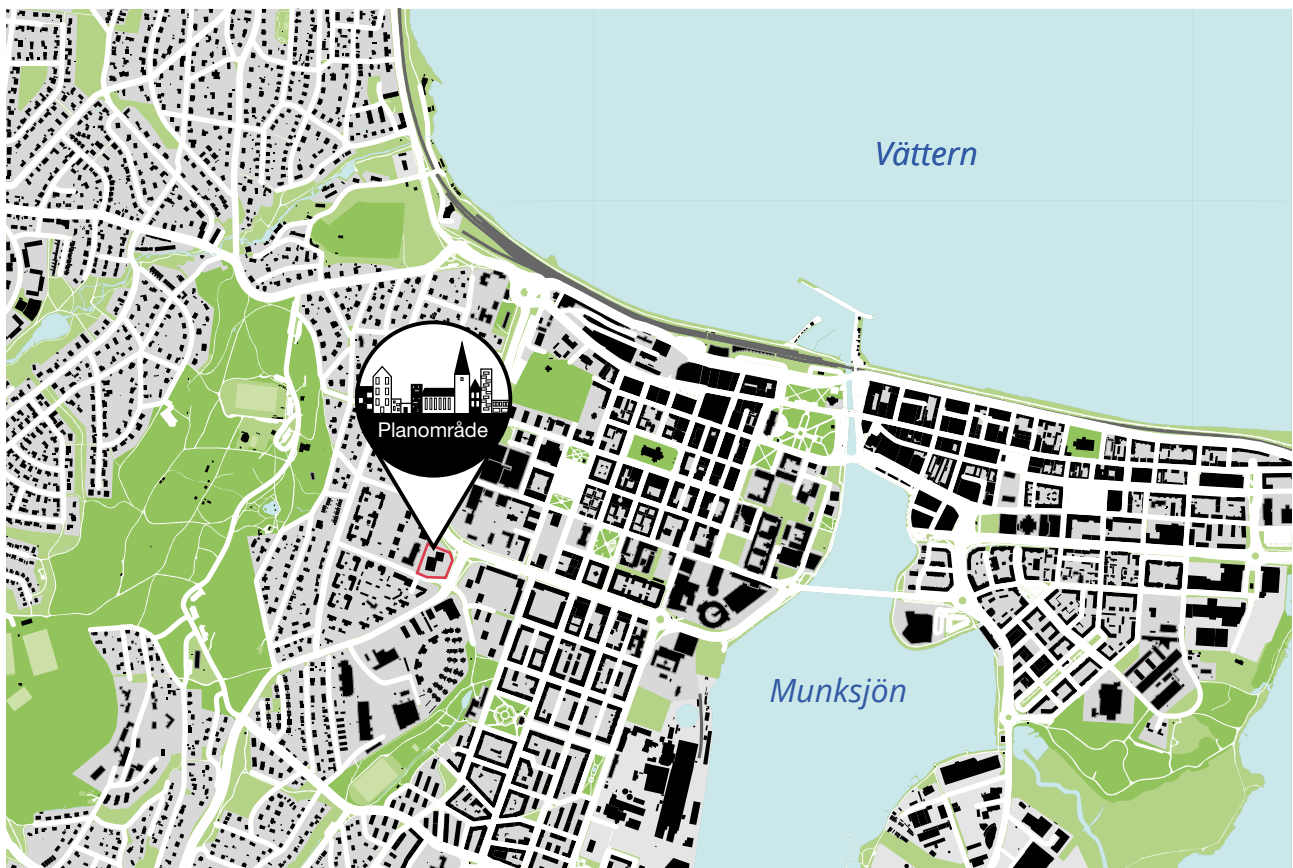
Genomförande av detaljplanen – Beskrivning av ekonomiska frågor, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan.

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att ändra nuvarande markanvändning för att möjliggöra bostadsbebyggelse i kvartersstruktur. Trots att bostäder är det huvudsakliga syftet med detaljplanen ska bottenvåningar förberedas för att kunna omvandlas till centrumändamål, till exempel butik eller café.

Preussen 20 ligger i Jönköpings centrala delar vid korsningen Åsensvägen/Junegatan i Kungsgatans förlängning. Inom fastigheten har det sedan 1980-talet funnits en bensinmack men har under de senaste åren avvecklats och sen dess endast funnits bilverkstad. Idag är dessa byggnader rivna i väntan på ny bebyggelse som ska realiseras med denna detaljplan.

Figur 1. Översiktsbild av planområdet i förhållande till Jönköping.



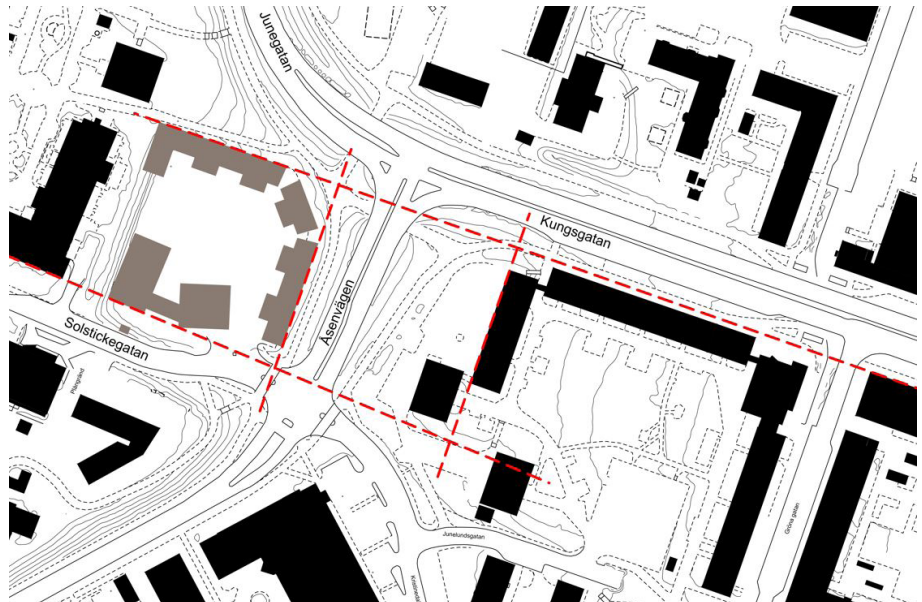
Planförslag



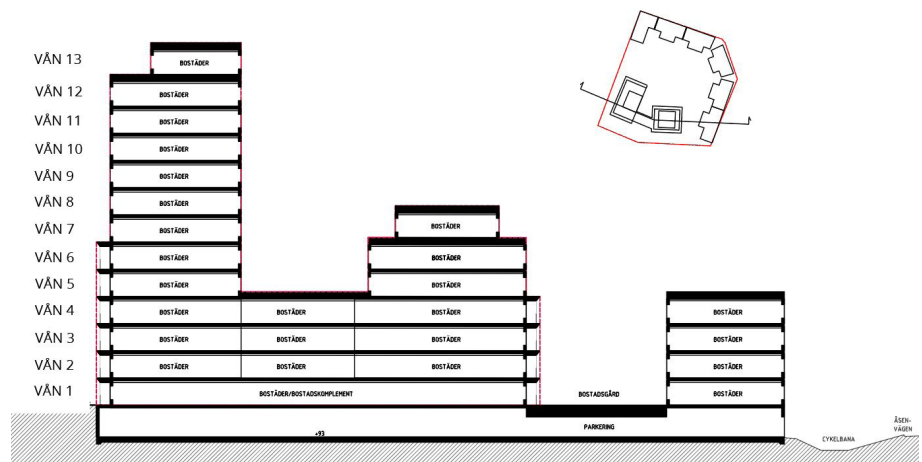
Bebyggelse

Planförslaget innebär en omvandling från tidigare bensinmack och bilservice till bostadsbebyggelse. Platsens centrala läge motiverar till en högre exploateringsgrad.

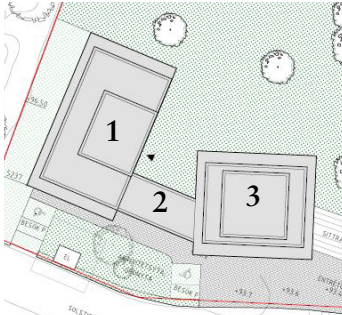
För att uppfylla ett av planens syfte, bostadsbebyggelse i kvartersstruktur, har anpassning skett till omgivningen vad gäller placering av tillkommande byggnader. Längs Solstickegatan följs äldreboendets fasadlinje och Solstickegatan sträckning ner mot korsningen. Bebyggelsen mot Åsensvägen speglar bebyggelselinjerna från andra sidan gatan. En byggnadskropp snedställs mot Kungsgatan för att följa fastighetsgränsen och återstående bebyggelse i Kungsgatans förlängning placeras i dess huvudsakliga bebyggelselinje. Med detta skapas en kvartersstruktur, med öppning mot äldreboendet.



Figur 2. Kartan visar planförslagets uppbyggnad med bebyggelselinjer från omgivande bebyggelse.



Figur 3. Illustrationen visar en sektion av ny bebyggelse längs Solstickegatan.



Bostäder (Solstickegatan)

Tanken med bostadsbebyggelsen längs Solstickegatan är att det ska bli bostadsrätter. Bebyggelsen är uppdelad i tre sektioner, med varierande höjder och våningantal mellan 5 - 14 våningar, inklusive indragen takvåning och garage, som utgör en bottenplatta för samtlig bebyggelse. Från gatan kommer byggnaden uppfattas som 12 våningar från de flesta vinklar i och med den indragna takvåningen samt att garageplanet knappt kommer vara synligt med tanke på Solstickegatans stigande lutning.

1. Byggnadens höjd är högre än omgivningen och av den anledningen är det viktigt att det finns utformningsdetaljer som anpassar sig till omgivningen. Byggnaden har en "basdel" på 6 våningar för att anpassas till äldreboendets höjd. Balkonger tillåts inte sticka ut mot Solsticégatan och äldreboendet, utan ska inrymmas i volymen. Våningar över ska ha en avvikande struktur eller färg för att urskilja sig från "basdelen". Huvuddelen av balkongerna kommer även här inrymmas innanför fasaden, dock så det möjligt med högst fyra balkonger per våningsplan som får kraga ut från fasaden 1,35 meter. Detta för att kunna klara tillgänglighetskraven samtidigt som balkonger ska underordna sig basdelen.

2. Denna del är lite lägre för att koppla samman de två punkthusen för att få en hel fasad ut mot Solstickegatan. Höjden är anpassad till kommande bebyggelse längs Åsenvägen. Den lägre höjden gör även att utsikten från befintliga bebyggelse på andra sidan Solstickegatan inte försämras ytterligare.

3. Huset är vinklat för att följa Solstickegatan. Principerna är densamma som för det högre huset. Precis som på samma sätt kommer huset ha en "basdel" som anpassar sig till den kommande bebyggelsen längs Åsenvägen.



Bostäder och centrumverksamhet (Junegatan/Kungsgatan/Åsensvägen)

För bebyggelsen längs Åsensvägen/Kungsgatan/Junegatan är tanken att det ska bli hyresrätter där ett eventuellt trygghetsboende ingår. Bostäderna omsluter fastigheten och har en 4-5 våningsskala. Fasaden är uppdelad i olika sektioner för att uppnå en omväxling i färg och/eller struktur. I hörnet mot Kungsgatan höjs en våning för att markera hörnet och entrén till området från innerstaden.

I bottenvåningen mot Åsensvägen/Kungsgatan erfodras en högre våningshöjd för att möjliggöra en utveckling av centrumverksamheter, men får även inrymmas bostadskomplement som tvättstuga, cykelförråd etc..

De varierande höjderna skapar en dynamisk relation mellan byggnaderna inom planområdet och inger en helhets känsla med en intressant siluett.

Platsbildningar

Föreslagen bebyggelse bidrar till skapandet av platsbildningar och kopplingar mellan allmän plats och privat mark. Mot tunnlarna i det nordöstra hörnet är ambitionen att trappor från innergården ska kopplas ihop med gång- och cykeltvägen. Det ska även bli en typ av platsbildning framför huset. Hur kopplingen till allmän plats och ytan framför huset ska se ut kommer studeras mer till detaljplanens granskning. Bilden nedan visar en möjlig lösning.



Figur 6. Bilden visar platsbildningen som skapas framför huset och tunnlarna.

En annan platsbildning kommer ske i sydöstra hörnet mot Solsticegatan där det finns potential för en centrumverksamhet, som till exempel ett café, och skapar en liten torgyta framför. Här kommer även entrén till innergården vara via trappor och strax intill även garageinfarten.



Figur 7. Bilden visar hur kommande bebyggelse kan se ut från Åsenvägen med en liten torgbildning framför huset.

Trafik

Gång

Med planens genomförande kommer dagens förutsättningar inte att förändras på ett negativt sätt. Under byggtiden kan gångvägar runt fastigheten få begränsad framkomlighet.

För att förbättra förutsättningar för gång- och cykeltrafikanter finns möjlighet att i norra delen av Solstickegatan koppla ihop gångvägarna (se figur 8).

Cykel

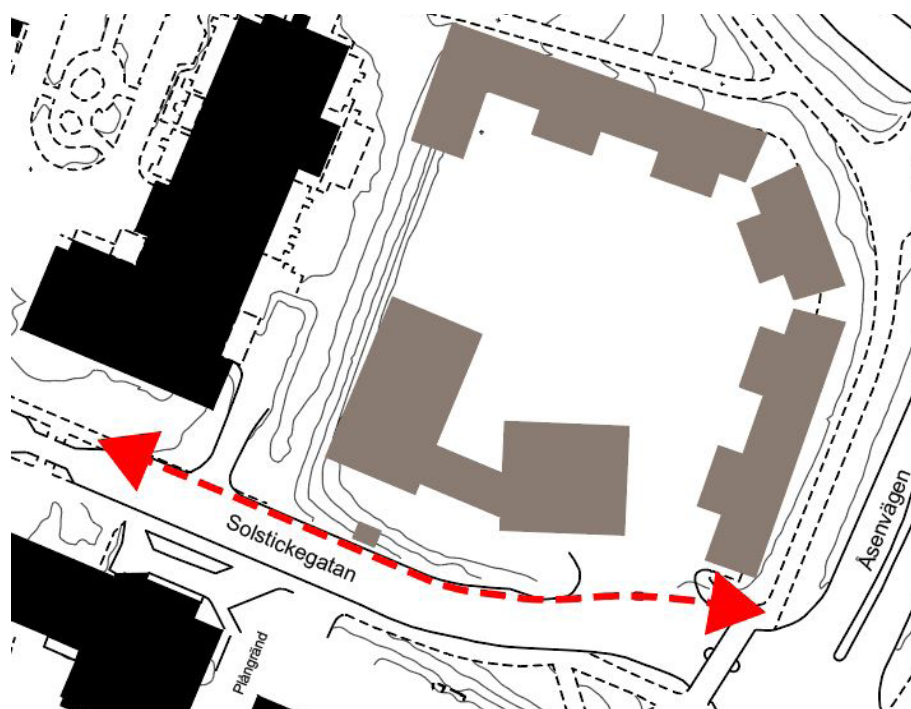
Parkering för cykel ska för nybyggnation, i enlighet med parkeringsnormen för Jönköpings kommun, vara minst 18 parkeringsplatser per 1000 m² BTA, varav minimum 50% i marknivå.

Genhetsknoten 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 genhetsknot 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.

Inom dessa centrala delar av Jönköping där detaljplanen är belägen är genhet- och restidskvoterna goda att nå målpunkter som bl.a. Resecentrum, Länssjukhuset Ryhov och Högskolan enligt *Cykelprogram för Jönköpings kommun, 2016*.

Det finns i anslutning till planområdet ett omfattande cykelvägnät med bl.a. ett huvudcykelstråk med planskilda korsningar till de mer trafikintensiva gatorna i närområdet. Storleken på planområdet begränsar möjligheten att påverka dessa kvoter men anslutningen till nämnda cykelinfrastruktur gör att det finns goda möjligheter till en ständig förbättring av dessa.



Figur 8. Bilden visar idag en koppling som saknas på norra sidan av Solstickegatan vad gäller tillgänglighet för gående.

Kollektivtrafik

Förutsättningar för kollektivtrafik vad gäller hållplatser och framkomlighet för bussar förväntas inte påverkas av detaljplanarbetet och/eller byggnationen på platsen.

Bil

Bostadsetableringen innebär att trafiken kommer att öka något och påverkar delvis framkomligheten under framförallt trafikintensiva perioder vid morgon och eftermiddag.

Den huvudsakliga infarten (till garage) till fastigheten kommer att minskas i bredd och flyttas ett par meter högre upp på Solstickegatan. Ytterligare en infart till fastigheten kommer anläggas i det sydvästra hörnet mot äldreboendet för att transporter ska kunna nå innergården, exempelvis färdtjänst eller utryckningsfordon.

Parkering

Parkering kommer till stor del ske i det garage som ska anläggas i sutterängplan under bostadshusen. Det kommer finnas en del parkering för besökande och rörelsehindrade utöver det i markplan.

Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska följa riktlinjerna som anges

i dokumentet Parkeringstal för Jönköpings kommun (2016). Området ligger inom zon A och det innebär att för större lägenheter (över 35 m²) krävs 8 parkeringsplatser per 1000 m² BTA. Det kan reduceras till 7 parkeringsplatser om grön resplan används. För mindre lägenheter (under 35 m²) finns inte samma parkeringsbehov, utan då gäller istället 6 parkeringsplatser per 1000 m² BTA (5 med grön resplan).

Tillgänglighet

En angoringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Byggnader och utemiljö rekommenderas att ha en utformning som bidrar till att gällande normer för tillgänglighet uppfylls.

Teknisk försörjning

VA

Vattenservis från Solstickegatan och kopplingspunkt för avlopp finns i planområdet nordöstra hörnet mot gång- och cykeltunnlarna.

Dagvatten

Idag avvattnas området via dagvattenbrunnar till kommunens ledningsnät. En rimlig riktlinje för dagvatten är att ett exploateringsområde inte ska öka belastningen på det befintliga dagvattennätet och föroreningstransporten till recipienten, vilken är Vättern i det här fallet. Ekologisk status i recipienten är klassad som god enligt VISS och målet är att uppnå god ekologisk status. Kemisk status hos recipienten klassas som Uppnår ej god status. Utslagsgivande för den kemiska statusen är förhöjda värden av kvicksilver, PFOS, dioxiner och dioxinliknande PCB:er och PBDE i fisk och förhöjda halter av TBT och antracen i sediment.

I och med exploateringen kommer planområdets hårdgjorda ytor att minska jämfört med tidigare utformning då det var en bensinstation och bilverkstad på fastigheten. Även dagvattnets påverkan på recipienten minskar utifrån föroreningsaspekten då förorenande ämnen är mindre från bostadsbebyggelse än från verksamhetsområde. Detta medför att MKN för recipienten inte kommer att påverkas negativt av detaljplanen.

Utredningen visar att i och med exploateringen kommer flödet till ledningsnätet att minska och dessutom bidra till en mer kontrollerad dagvattenhantering överlag. Lösningen för omhändertagande av dagvatten som presenteras i utredningen är att taken ska lutas in mot gården där tunnor vid stuprör kan samla upp det första regnet. Vattnet leds sedan vidare via öppna rännalar till växtbädd på innergården, som ska förses med bjälklagsbrunnar, där vattnet fördröjs och renas. På den hårdgjorda ytan framför huset, där det planeras för ett litet torg, föreslås det finnas underjordiska lösningar och trädplanteringar inom fastigheten

som samlar upp och fördröjer vattnet. Dessa lösningar kommer också medföra att partiklar sedimenterar ner i dagvattenanläggningarna.

Vid extrema regn kommer inte det kunna tas omhand inom fastigheten, men ska kunna avledas via sekundära rinnvägar till gång- och cykelbanan öster om fastigheten där det tillfälligt kan orsaka översvämning. För mer se bilaga om dagvattenutredning.

Uppvärmning

Fjärrvärmeledningar finns framdragen till fastigheten via Solstickegatan.

El

Det möjliggörs för en ny transformatorstation inom planområdet som kan förse ny bostadsbebyggelse med el om inte befintliga ledningar klarar det. Transformatorstationen kommer endast byggas om den behövs.

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

Insatstiden till området beräknas vara 1-10 minuter.

Skydd mot spridning

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

Tillgänglighet

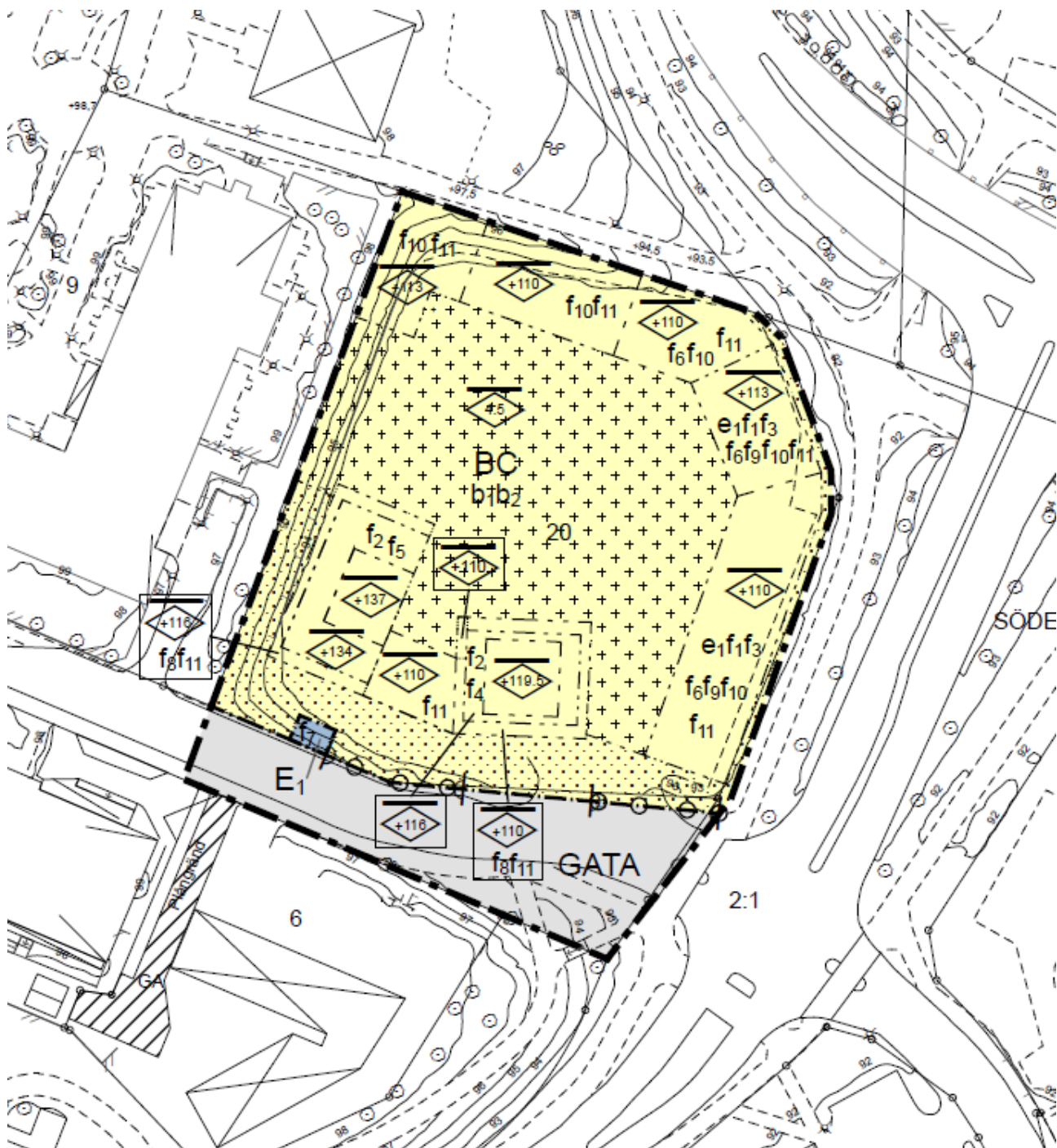
Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon och utformas enligt BBR 5:72. Framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och potentiella uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter. Detta för att

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. Vatten för brandsläckning ska anordnas så att brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter. Inom majoriteten av området klaras detta. Det nordvästra hörnet av planområdet har längst till en brandpost, där avståndet är cirka 150 meter.

Plankarta och planbestämmelser



Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata

Bestämmelsen medger gata som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att säkertställa befintlig gatumark och utrymme för en framtida gångväg längs fastigheten Preussen 20. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 p PBL.

BC

Kvartersmark

Bostäder, Centrum

Bestämmelsen medger bostäder som huvudanvändning och centrum som sekundär användning. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för bostäder och centrumverksamhet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL.

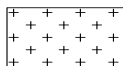
E₁

Transformatorstation

Bestämmelsen medger att teknisk anläggning i form av transformationstation får anläggas. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL.

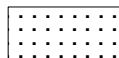
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Endast komplementbyggnad får placeras

Inom egenskapsområdet, som utgör innergården, får endast komplementbyggnader uppföras. Exempelvis inglasade balkonger ingår i den givna byggrätten. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL.



Marken får inte förses med byggnad

Inom egenskapsområdet får inte byggnader uppföras. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd på komplementbyggnader. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd över angivet nollplan på bebyggelsen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL.

Användning

e₁

Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet eller bostadskomplement

Bestämmelsen syftar till att bottenvåningen ska kunna användas för

centrumverksamhet eller bostadskomplement. Det centrala läget bidrar till denna bestämmelsen och för att skapa en mer aktiv bottenvåning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 2 p PBL.

f₁

Utformning

Balkong får uppföras ovan prickmark och kraga ut maximalt 1,5 meter

Bestämmelsen tillåter att balkonger får uppföras ovan prickmark. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f₂

Endast 4 utkragande balkonger per våning får anordnas.

Balkonger får kraga ut maximalt 1,35 meter

Bestämmelsen begränsar balkongers djup på indragna delar av punkthusen. Syftet med bestämmelsen är att balkonger ska hamna innanför basdelens volym för att underordna sig denna samt att inte dominera fasaden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f₃

Entréer ska placeras mot prickmark

Bestämmelsen syftar till att entréer ska placeras mot allmän plats för att skapa en mer aktiv bottenvåning längs gång- och cykelvägen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f₄

Fasader ovan +110 meter över angivet nollplan ska ges en avvikande utformning

Syftet med bestämmelsen är att övre delen av byggnaden ska skilja sig från basvolymen vad gäller exempelvis färg eller material. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f₅

Fasader ovan +116 meter över angivet nollplan ska ges en avvikande utformning

Syftet med bestämmelsen är att övre delen av byggnaden ska skilja sig från basvolymen vad gäller exempelvis färg eller material. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f₆

Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet över 35 kvm ska orienteras mot en ljuddämpad sida

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att de lägenheter där trafikbullret överstiger bullerförordningens krav, ska göras genomgående, för att skapa goda livsmiljöer. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f₇

Fasad ska anpassas till bebyggelse inom planområdet vad gäller karaktär och arketonisk gestaltning

Fasaden på den tekniska anläggningen ska anpassas till bebyggelsen inom planområdet. Det syftar sig främst på byggnaden i nordlig riktning från användningsytan. Det gäller material såväl som färg. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f₈

Loftgångar får inte anordnas

Syftet med bestämmelsen är att fasaden ut mot Solstickegatan ska få en

stadsmässig utformning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f₉ Bottenvåning ska utformas med en tillräcklig rumshöjd för att kunna inrymma centrumverksamhet

Syftet med bestämmelsen är för att inom egenskapsområdena kunna möjliggöra för en omvandling till centrumverksamheter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f₁₀ Fasader som överstiger 25 meter i längs ska delas upp så fasaden upplevs som flera byggnader genom variation i till exempel fasaduttryck eller materialval

Syftet med bestämmelsen är att skapa variation i tillkommande bebyggelse genom att dela upp fasader som överstiger 25 meter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f₁₁ Sockelvåning ska vara tydlig markerad

Syftet med bestämmelsen är att markera sockelvåningen som skapar en mer intressant utformning som ger stadsmässiga kvalitéer. Se bild nedan, i exemplet är 2 våningar markerade. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.



Utförande

b₁ 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.

b₂ Marken får byggas under med garage

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för ett garage under innergården. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

Utfart

Utfartsförbud



Ingen utfart får anordnas längs denna linje. Syftet är att skapa en tydlig in- och utfart med ett acceptabelt avstånd till korsningen mot Åsensvägen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 9 § PBL.

Administrativa bestämmelser

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

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

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under hela genomförandetiden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 15 § 1 st 1 p PBL.

Syftet med bestämmelsen är för att inte byggprocessen ska dra ut på tiden i väntan på ett ev. bygglov gällande byggbodar.

Planens konsekvenser

Undersökning av miljöpåverkan

I detaljplanprocessen 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 undersökning av miljöpåverkan finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Preussen 20

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

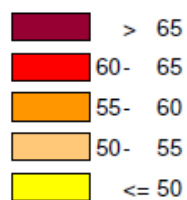
Kvarteret ligger i anslutning till korsningen mellan Junegatan, Kungsgatan och Åsensvägen. Trafikmängderna på dessa gator bidrar till trafikbuller. Inom fastigheten planeras för en sammanhängande bebyggelse mot gatorna samt bakomliggande punkthus.

Resultaten av trafikbullerutredningen visar att ljudnivåerna inom det aktuella området blir som högst på fasader mot öst närmast Åsensvägen där de ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till som högst 63 dBA. Det är endast byggnaderna mot Åsensvägen samt delar av byggnader i norr mot Junegatan som har ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA.

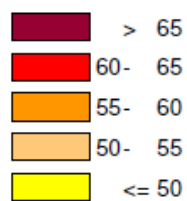
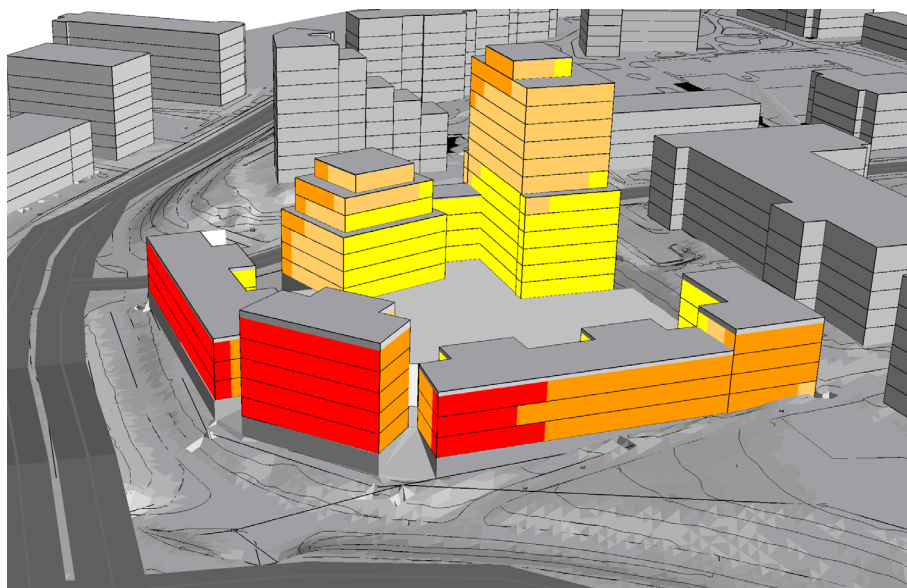
Förordningen om trafikbuller anger att om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. För bostäder som ej överskrider 35 m² får dock ekvivalent ljudnivå uppgå till 65 dBA utan att skyddad sida krävs.

Således kan man med genomgående lägenheter (alternativt små lägenheter) och korrekta planlösningar uppfylla förordningen för samtliga bostäder.

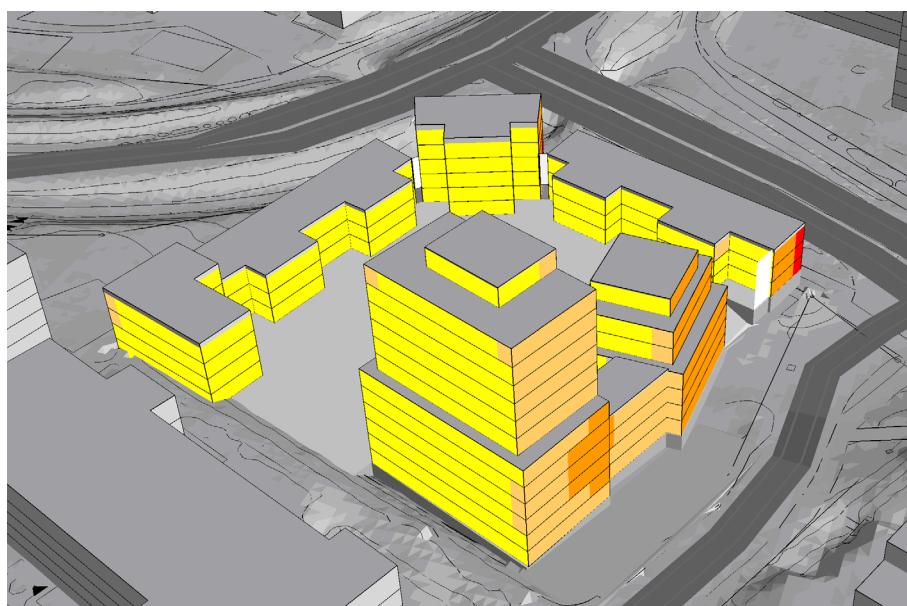
Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. De bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom gården där detta uppfylls, då dessa nivåer uppfylls på större delen av den skyddade gården.



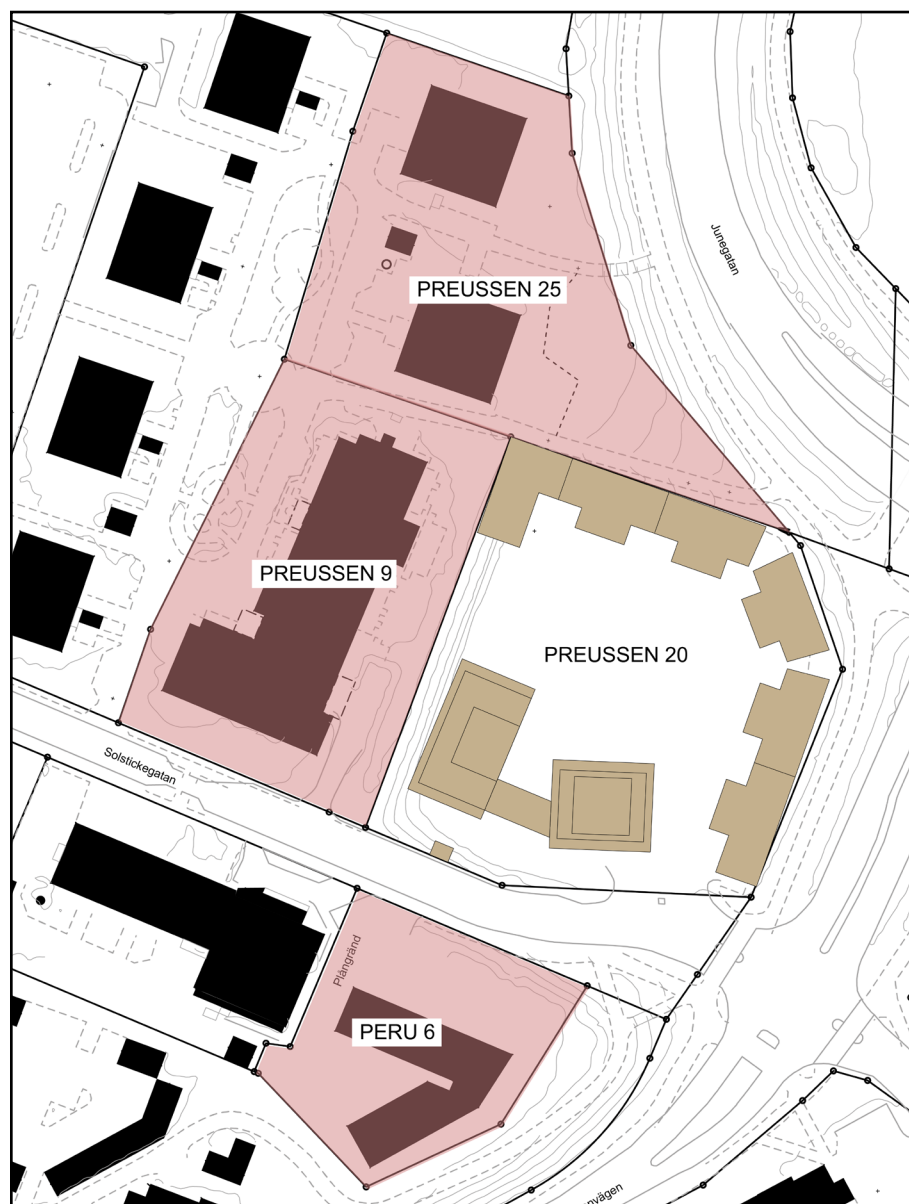
Figur 9. Bilden visar
dygnsekvivalenta ljudnivåer
(dBA) vid fasader.



Figur 10. Bilden visar
dygnsekvivalenta ljudnivåer
(dBA) vid fasader.



Omgivningspåverkan



Figur 11. Bilden visar fastigheter som påverkas mest av planförslaget.

Preussen 25

Fastigheten berörs delvis av planförslaget i och med att planerad bebyggelse är placerad i fastighetsgräns. Det krävs då en rättighet för att kunna sköta den egna fasaden samt för dränering. Området som gränsar till planområdet får inte byggas och är dessutom ett "x-område" i gällande detaljplan, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Fastighetsägaren kan därför inte nyttja den marken och bedöms därmed inte beröras negativt av planförslaget.

Preussen 9

Fastigheten ägs av Jönköpings kommun, där det idag är ett äldreboende, Solstickans äldreboende. Äldreboendet kommer att beröras negativt av planförslaget genom att ny bebyggelse kommer skugga delar av

bebyggelsen under förmiddagen. De träd som står längs fastighetsgräns mot Preussen 20 är positiva inslag i närmiljön men bidrar redan idag till skugga. Väderstrecken är fördelaktiga som gör att skuggning påverkar i princip bara på morgonen och förmiddagen.

Bebyggelse intill äldreboendet kommer bidra till en mer insyn, men med tanke på att avståndet mellan befintlig byggnad och tillkommande bebyggelse är cirka 20 meter bedöms det inte som oacceptabelt.

Peru 6

Peru 6, som ligger söder om planområdet, kommer inte drabbas av skuggning men däremot kommer utsikten från huset försämrats med kommande bebyggelse enligt planförslaget. Planförslaget tar hänsyn till befintlig byggnad genom dels avståndet från befintlig bebyggelse (40 meter) och dels genom att ett hus är högre, istället för flera.

Figur 12. Bilden visar utsikt från våning 5 för byggnaden på fastigheten Peru 6.



Figur 13. Bilden visar utsikt från våning 5 för byggnaden på fastigheten Peru 6.



Skuggstudie

Skuggorna som ny bebyggelse ger drabbar främst den egna fastigheten generellt sett över ett dygn. Äldreboendet till väster om planområdet är den närliggande byggnad som utsätts för mest skuggning, där morgonsolen delvis kommer skuggas av kommande bebyggelse.

De platser som kommer skuggas mest är gång- och cykelvägen och de allmänna platserna runt fastigheten Preussen 20.



Figur 14. Vårdagjämning 08.00



Figur 15. Vårdagjämning 12.00



Figur 16. Vårdagjämning 16.00

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området är inte specifikt utpekade i översiktsplanen men förslaget innebär en omvandling av redan exploaterad mark i ett centrumnära läge. Förutsättningarna för hållbart resande med kollektivtrafik och/eller gång och cykel är goda. I översiktsplanen eftersträvas en högre exploatering inom 400 meter från kollektivtrafikstråk, vilket området uppfyller.

Fler bostäder inom stadsdelen kan bidra till ett fler centrumverksamheter etableras i närheten och även inom planområdet, där centrumverksamheter medges. Det högre huset i planförslaget kommer bli ett landmärke för stadsdelen som kommer ge identitet åt platsen och kan även komma att underlätta orienterbarheten i tätorten. Huset ska bidra till en stadsmässig karaktär genom en omsorgsfull gestaltning samtidigt som det bidrar till många bostäder i ett centrumnära läge.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för framtida järnvägssträckning från förstudien för Götalandsbanan (Linköping-Borås). Eftersom platsen ligger inom tätbebyggt område vore det en orimlig framtida järnvägssträckning och har av den anledning ingen påverkan på riksintresset.

Grönstrukturplan

I grönstrukturplanen presenteras vilka värden och brister det finns i den befintliga grönstrukturen i tätorten. Värdena är baserade på aktiviteter och avstånd till dessa. Preussen 20 ligger inom ett område som saknar två eller fler sociala värden i omgivande grönstruktur. Vad som saknas inom närområdet är vinterlek och friluftaktiviteter.

Det är svårt att bidra med dessa värden i en detaljplan för bostäder där kommunen dessutom inte äger marken.

Detaljplaner

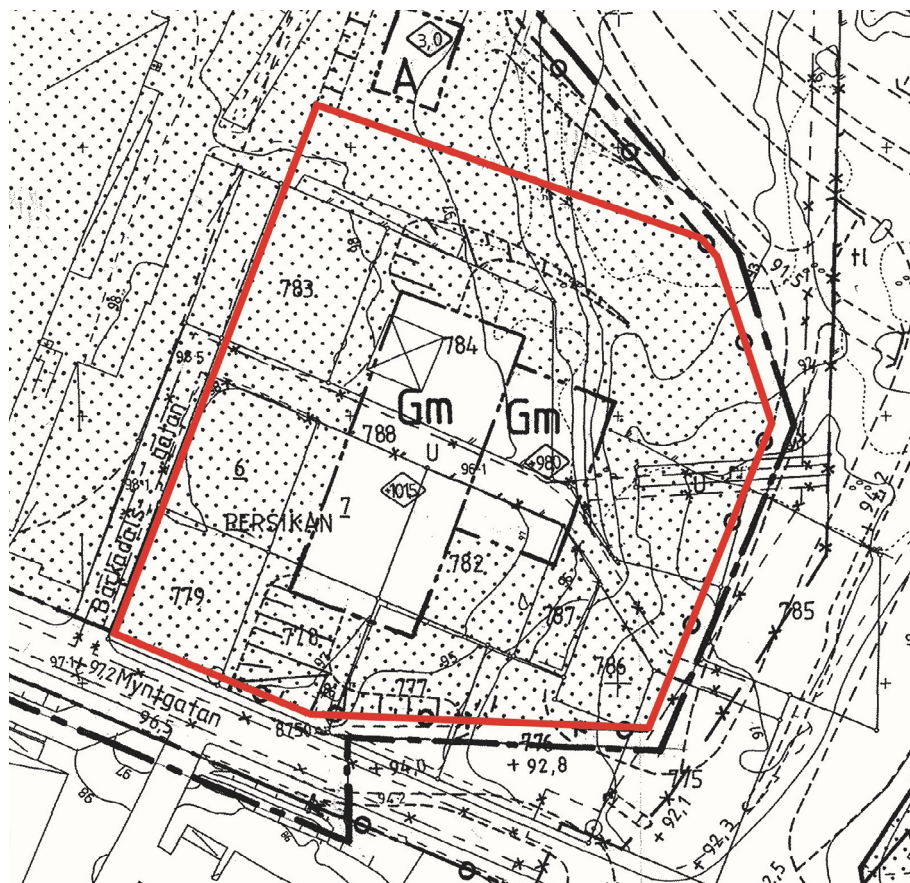
Planförslaget berör 2 gällande detaljplaner, förslag till ändring av stadsplan för del av kv Preussen (S830615) och förslag till ändring av stadsplan Junegatan m.m. (SPL840202).

Framförallt berörs den gällande detaljplanen från 1983 (S830615), där det är planlagt för Garage med bilservice (Gm), vilken kommer att ersättas i och med denna detaljplan. För att kunna omvandla området till bostäder med inslag av centrumverksamhet krävs en ny detaljplan. Utöver det ska även en yta för transformatorstation inrymmas. I nordöstra hörnet av planområdet kommer ytor från gällande detaljplan tillfälligt

lämnas kvar. Ytan ska ses över till detaljplanens granskningsskede.

Resterande planlagda ytor i gällande detaljplaner inom aktuellt planområde består av allmän plats och gatumark.

Gällande detaljplaner går att hitta via vår karttjänst på <https://karta.jonkoping.se> under fliken bygga, bo och miljö.



Figur 17. Bilden visar ett utsnitt från planen från 1983. Ytan inom röd markering är i gällande detaljplan planlagd för Garage med bilservice (Gm).

Barnkonventionen

En exploatering på platsen kommer ersätta en före detta bensinmack och bilverkstad med bostäder, och kommer bidra till en bättre plats ur ett barnperspektiv.

På framförallt kvällstid kommer platsen att upplevas som mer tryggare, då det planeras för bostäder. Placeras entréer ut mot allmänna platser bidrar det även till att de närliggande gångtunnlarna kan upplevas som tryggare.

Genom utbyggnad av trottoar utmed fastigheten istället för parkeringsplatser bidrar det till en mer säker trafikmiljö ur ett barnperspektiv.

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.

Bebyggelse

Bebyggelse

Inom planområdet finns numera ingen bebyggelse efter rivning.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Inom 500 meter från planområdet finns 2 stora parker/friluftsområden, Stadsparken och Friaredalen samt flera mindre parker, t.ex. Lasarettsparken och Idas park.

Geotekniska förhållanden

Utgående främst från utförda skruvborrningar och laboratorieresultat kan konstateras att jorden vid undersökningen i april 2021 inom undersökt område uppifrån består av:

- Fyllningar
- Sand och silt
- Lera

Fyllningarna består av mull, sand, grus och silt. Växtdelar och tegelbitar har också påträffats i några punkter. Mäktigheten på fyllningar är mellan 0,3 till 2,0 meter. Den naturligt lagrade marken under fyllningen består till större delen av sand och silt i olika blandningar som siltig finsand, finsandig silt m.m. Lera har påträffats i en provpunkt på en nivå mellan 3,0 - 8,0 meters djup.

Mot bakgrund av nu planerade bostadshus med 12 våningar över mark som mest i kombination med en jord vars relativa fasthet i genomsnitt är medelhög bedöms sättningar bli oacceptabelt stora vid grundläggning på mark. Det rekommenderas där att laster från bärande delar förs ned på spets-/mantelburna pålar. Golv kan grundläggas på mark.

Markföroreningar

På fastigheten förekommer förhöjda halter avseende PAH-M och PAH-H i mark över både det generella riktvärdet för KM (känslig markanvändning)

och det platsspecifika riktvärdet. Endast låga till måttliga halter i grundvattnet avseende nickel, zink, PAH-M och trikloreten enligt SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten. Porgasmätningen påvisade ingen förekomst av klorerade lösningsmedel i mark.

De förhöjda halterna av PAH-M och PAH-H över KM bedöms vara avgränsade i profil då analysresultat från jordprover ovan och under jordprovet 21BR05 1,5–2,0 meter inte påvisar förhöjda halter. I plan bedöms även de förhöjda halterna vara avgränsade åt norr och väster då närmaste angränsande punkter inte påvisar förhöjda halter avseende PAH-M och PAH-H samt att jordlagret i 21BR05 där de förhöjda halterna påvisats inte har påträffats i punkterna 21BR04, 21BR06 och 21BR08. I öster och söder sker avgränsningen av fastighetsgränsen. Provpunkter redovisas i utredningen, som är en bilaga till planhandlingarna.

Då uppmätta halter PAH-M och PAH-H överskrider det framräknade platsspecifika riktvärdet för respektive ämne rekommenderas att det förorenade materialet schaktas bort inom fastigheten och massorna skickas till godkänd mottagningsanläggning. Kontrollprover uttas i schaktväggar och schaktbotten för att kontrollera att inga halter över platsspecifika riktvärden lämnas kvar. Ingen schakt eller annat markarbete får utföras innan en saneringsanmälan lämnats in och godkänts av tillsynsmyndigheten.

Se översiktlig miljöteknisk undersökningsrapport för mer, som finns som bilaga till planhandlingarna.

Radon

Radonmätningar är utförda i 7 punkter. Resultatet visar på halter mellan 6 till 60 kBq/m³. Med dessa halter i sandig siltig jord klassas marken som normalradonmark. Det innebär i regel inga stora åtgärder för byggnaderna, men uppmärksamhet ska riktas mot att det byggs så att inte sprickor eller andra otätheter uppstår mot marken.

Trafik

Gång

En gångbana löper längs planområdets östra och nordliga sida. Via gångtunnlar under Kungsgatan och Åsensvägen finns planskilda kopplingar norr till centrum och österut mot Munksjön via Kungsgatan. Det går på ett enkelt sett ta sig över Solstickegatan och Åsensvägen med trottoarer och övergångsställen.

Cykel

Det finns bra cykelvägar till och från området. Förbi planområdet löper dessutom ett huvudcykelspår. Huvudcykelstråk ska vara attraktiva, trafiksäkra och ha en god framkomlighet året runt. När planering, ombyggnad eller nybyggnad sker i anslutning till de utpekade huvudcykelstråken ska cykeln vara det prioriterade trafikslaget. Utöver

huvudstråket finns övriga cykelvägar som är kopplade till detta vilket gör att cykeln blir ett naturligt val av transportmedel för åtminstone kortare resor.

Kollektivtrafik

Tätorts- och landsbygdslinjer finns utbyggda till området. Avstånd till närmsta busshållplats är cirka 100 meter. Från den busshållplatsen avgår linje 27 (Månsarp/Torsvik - Taberg - Norrahammar - Centrum - Mariebo - Flygplatsen), 31 (Centrum - Axamo/flygplatsen) 131 (Jönköping - Bottnaryd), 132 (Jönköping - Gislaved) och 250 (Jönköping - Ulricehamn).

Bil

Planområdet angränsar till Åsenvägen, Kungsgatan och Junegatan vilka är större gator som är effektiva ur den aspekten, men också mer trafikintensiva, vilket kan bidra till sämre framkomlighet vid rusningstider på morgonen och eftermiddagen.

Parkering

Inga parkeringsplatser finns inom Preussen 20 idag. De allmänna platserna som finns utmed fastigheten längs Solstickegatan kan på sikt försvinna och ersättas med en gångväg.

Service

Offentlig service

Ett äldreboende finns precis väster om Preussen 20, högre upp på Solstickegatan. Mitt emot äldreboendet ligger även Solstickans förskola. Cirka 200 meter norr om planområdet ligger Junedalsskolan (åk 7-9).

Kommersiell service

Detaljplanens centrala läge ger förutsättningar för närhet till all typ av kommersiell service, såsom en matbutik inom 100 meter från planområdet.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

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

Organisatoriska frågor

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

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2020

mars

STBN - planuppdrag

2021

november

STBN - beslut om plansamråd

15 december - 24 februari

Samråd

2022

maj

STBN - beslut om granskning

juni

Granskning

oktober

STBN - beslut om antagande

november

Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

Mellan exploatören och kommunen har ett planavtal tecknats i juni 2020. Innan detaljplanen tas upp till stadsbyggnadsnämnden för antagande kommer ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet ska ha godkänts av tekniska nämnden före det att stadsbyggnadsnämnden tar beslut om antagande.

Exploateringsavtalet kommer reglera ansvar för utbyggnad av anläggningar på kvartersmark, marköverlåtelse, kostnader för fastighetsbildning, anläggningsavgifter för vatten och avlopp, utbyggnad av anläggningar på allmän platsmark, exploateringsersättning, anvisningsrätt m.m. Exploateringsavtalet reglerar även de kostnader som tecknat planavtal omfattar samt de administrationskostnader som tekniska kontoret haft för framtagandet av detaljplanen.

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

Ekonomiska frågor

Kommunen kommer ha kostnader för framtagande av detaljplan och i samband med genomförandet av detaljplanen även kostnader för utbyggnad av gångbana, gata med infarter och iordningställande av befintlig gång- och cykelväg med intilliggande naturmark. Kommunen kommer även få kostnader vid utbyggnad av va-ledningar. Genom exploateringsavtalet kommer exploatören åläggas att ersätta kommunen för kostnader som uppkommer för anläggande av nya allmänna anläggningar. Anläggningsavgift för nya va-anlutningar ska erläggas av exploatören till kommunen i enlighet med av kommunen antagen taxa.

Exploatören ansvarar och bekostar all husbyggnation med tillhörande anläggningar inom kvartersmarken. Exploatören svarar även för kostnader för framtagande av detaljplan inklusive tillhörande utredningar samt kostnader för marköverlåtelse och fastighetsbildning. Vidare ska exploatören själv stå för kostnaden för erforderliga rivningar av byggnader, anläggningar, omläggningar av befintliga tekniska anläggningar av såväl allmän som intern art samt sanering av fastigheten.

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.

Detaljplaneförslaget innehåller kvartersmark för bostad, centrum och transformatorstation och mark för allmän plats gata. Fastigheterna som planläggs för de olika markanvändningarna är Preussen 20, Bäckalyckan 1:1 och Söder 2:1.

När detaljplanen har fått laga kraft blir fastighetsbildning för genomförande av planen möjlig. För kvartersmarken som planläggs för de olika ändamålen kan nya fastigheter bildas genom avstyckning samt vissa delar överförs från de kommunala fastigheterna till Preussen 20. För det område som planläggs för transformatorstation kan ny fastighet bildas med detta ändamål eller upplåtas med rättighet såsom ledningsrätt eller servitut.

Då kommunen är lagfaren ägare till marken som är avsedd för allmän plats kommer reglerna om markåtkomst för allmän plats inte aktualiseras i samband med detaljplanens genomförande.

Gemensamhetsanläggning

Om flera fastigheter avstyckas inom samma kvarter kan nya gemensamhetsanläggningar behöva bildas för att lösa och reglera gemensamma behov. Detsamma gäller om 3D-fastighetsbildning genomförs.

Rättigheter

Under planprocessen har sådana rättigheter som är registrerade i fastighetsregistret hanterats. Inom planområdet finns två avtalsservitut som behöver upphävas i samband med planens genomförande. Nya rättigheter kan behöva bildas för att trygga väsentliga funktioner för ny- eller ombildade fastigheter.

Detaljplanen möjliggör upplåtande av ledningsrätt för transformatorstation inom område betecknat med E (alternativt bildande av egen fastighet för tekniska anläggningar).

Fastighetsindelningsbestämmelser

Något behov av fastighetsindelningsbestämmelser anses inte föreligga.

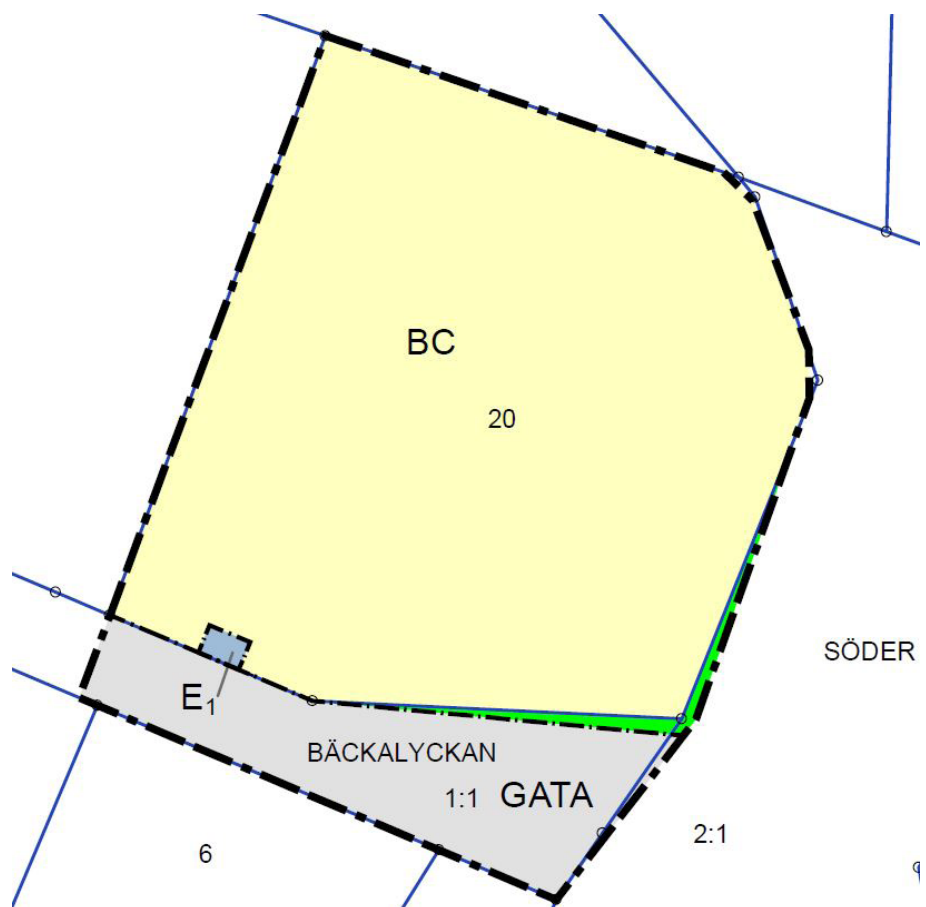
Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvens beskrivs per fastighet och framgår av nedanstående tabell och karta.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Preussen 20	Mark för bostäder och/eller centrum kan avstyckas till en eller flera nya fastigheter och mark med samma ändamål kan genom fastighetsreglering överföras till fastigheten från Bäckalyckan 1:1 och Söder 2:1 (grön yta i figur 14 nedan). Mark för transformatorstation kan avstyckas eller upplåtas med rättighet. Belastas av två avtalsservitut, 06-IM1-85/126 för parkeringsplats och 06-IM1-85/127 för väg för oljetransporter mm till förmån för Preussen 9. Rättigheterna behöver upphävas i samband med planens genomförande.
Bäckalyckan 1:1	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte nödvändig. Mark för bostäder och/eller centrum (del av grön yta i figur 14 nedan) kan överföras till intilliggande fastighet med sådant ändamål.
Söder 2:1	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte nödvändig. Mark för bostäder och/eller centrum (del av grön yta i figur 14 nedan) kan genom fastighetsreglering överföras till intilliggande fastighet med sådant ändamål.
Avtalsservitut: 85/126 (parkeringsplats) Till förmån för: Preussen 9 Belastar: Preussen 20	Rättigheten behöver upphävas i samband med planens genomförande.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Avtalsservitut: 85/127 (väg för oljetransporter mm)	Rättigheten behöver upphävas i samband med planens genomförande.
Till förmån för: Preussen 9	
Belastar: Preussen 20	

Figur 18.
Fastighetskonsekvenskarta.
Den gröna yta representerar
den allmän plats kan
fastighetsregleras till
Preussen 20 i gällande
planförslag.



Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Joakim Kjell
Mats Ruderfors
Christian Israelsson Ahlstrand
Anette Granstedt
Bengt Mattias Carlsson

Tekniska kontoret

Linda Broddegård Gydevik
Anders Larsson
Sandra Wiberg
Fredrik Sandberg Svärd
Annica Magnusson

Liselott Johansson
Planchef
036-10 57 78

Joakim Kjell
Planarkitekt
036-10 59 27