

Detaljplan för Preussen 20

Bostäder m.m.

Bäckalyckan, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag.	5
Planförslag.	6
Plankarta och planbestämmelser.	16
Planens konsekvenser	22
Förutsättningar	31
Genomförande av detaljplanen.	36

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av miljöpåverkan

Bilagor

Trafikbullerutredning
Dagvattenutredning
Geoteknisk undersökning
Miljöteknisk markundersökning
Skuggstudie

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 börjar gälla närtiden 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.

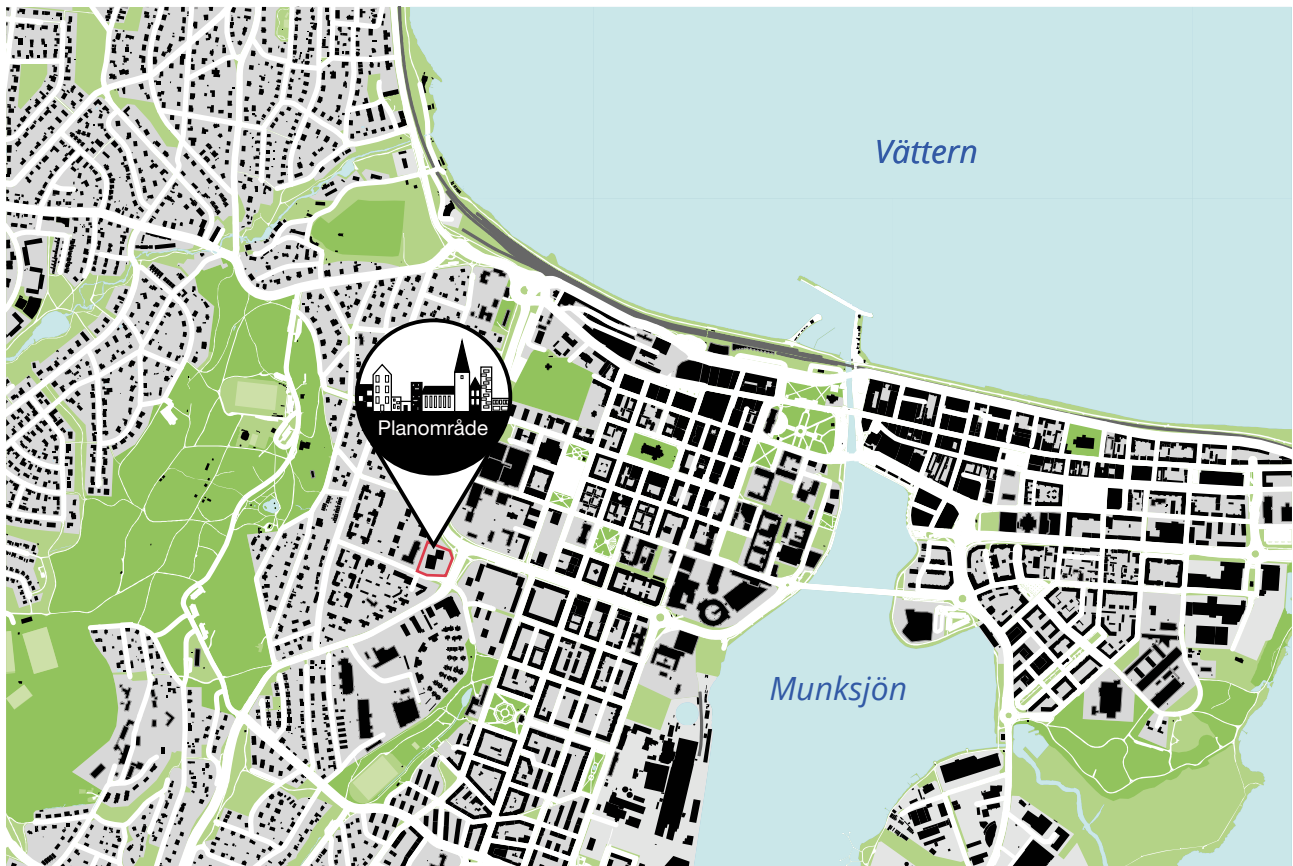
Genomförande av detaljplanen – Beskrivning av ekonomiska frågor, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan.

Bakgrund, syfte och huvuddrag

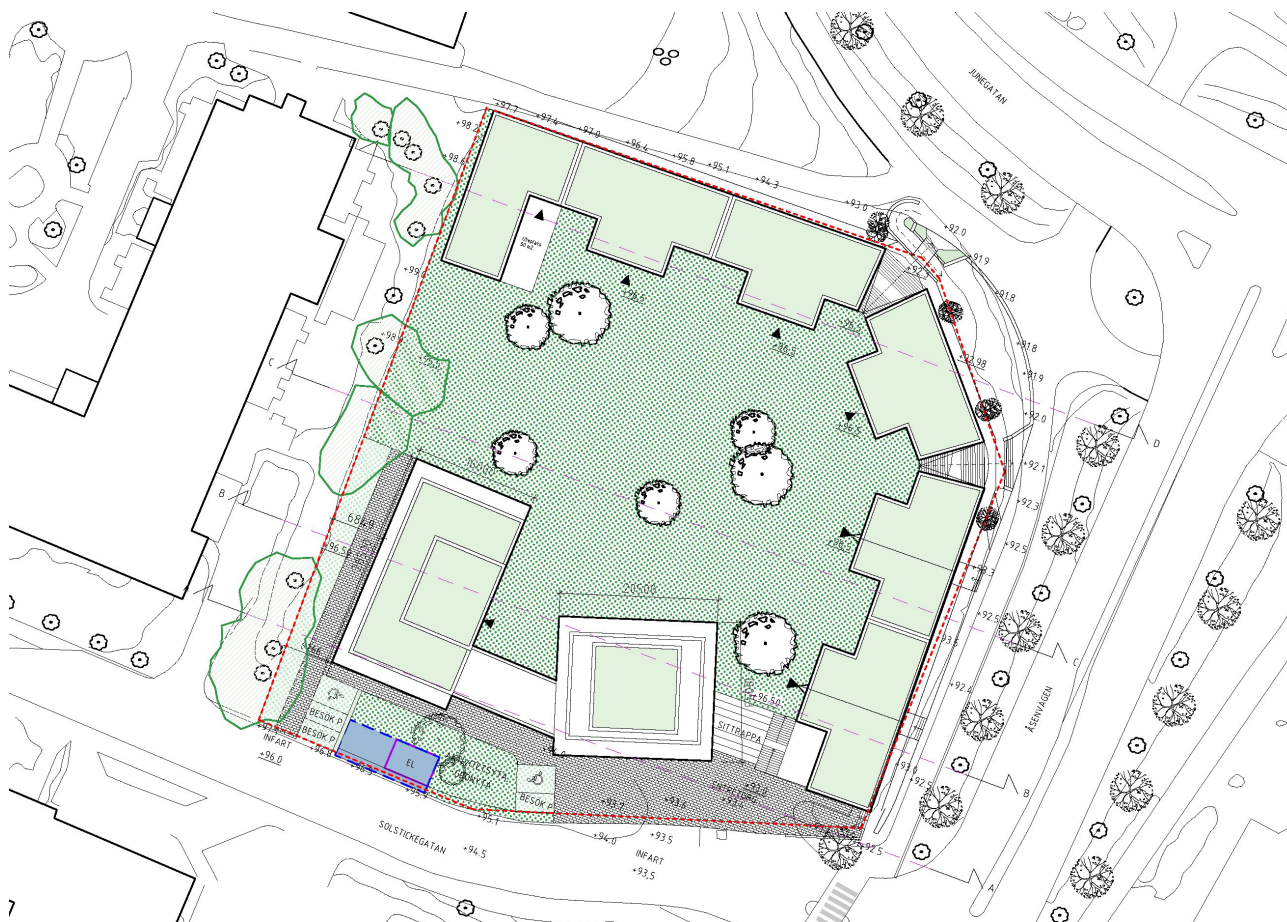
Detaljplanens syfte är att ändra nuvarande markanvändning för att möjliggöra bostadsbebyggelse i kvartersstruktur. Trots att bostäder är det huvudsakliga syftet med detaljplanen ska bottenvåningar förberedas för att kunna omvandlas till centrumändamål, till exempel butik eller café.

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

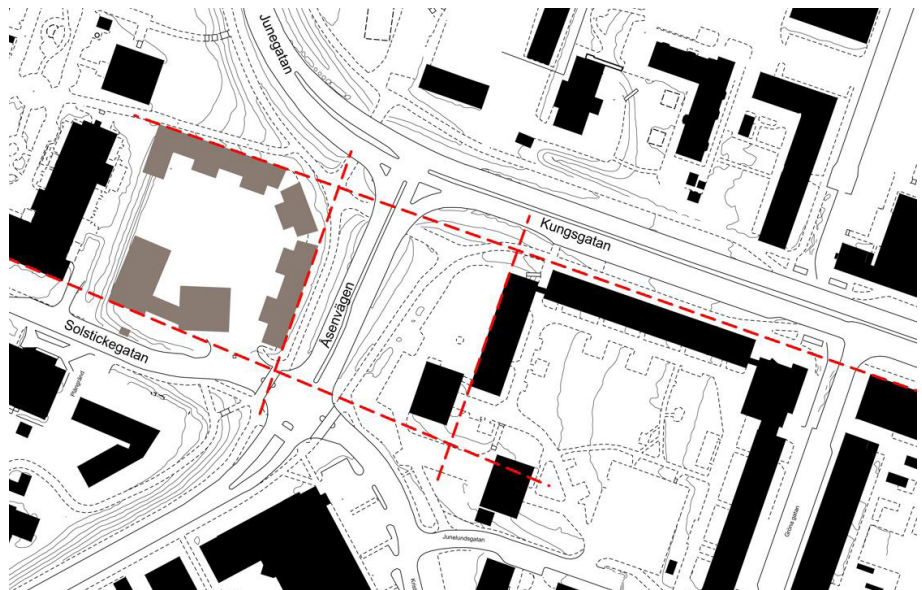


Bebyggelse

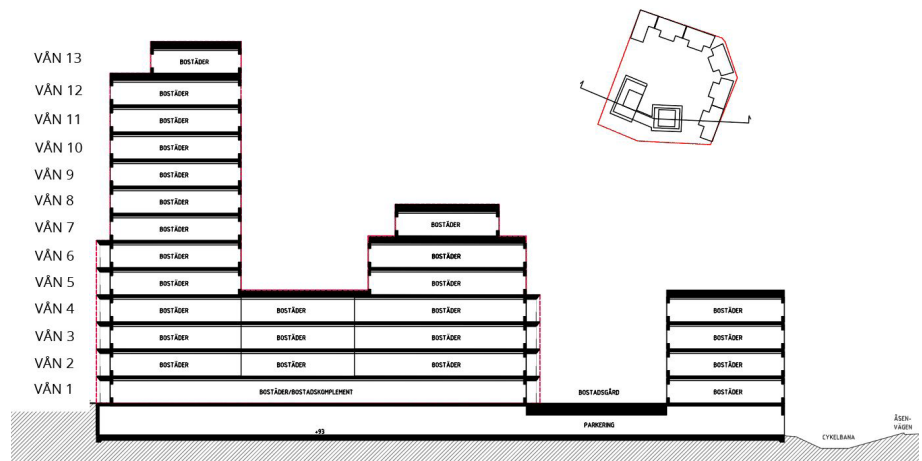
Planförslaget innebär en omvandling från tidigare bensinmack och bilservice till bostadsbebyggelse. Platsens centrala läge motiverar till en högre exploateringsgrad.

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 Solstickegatans 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.

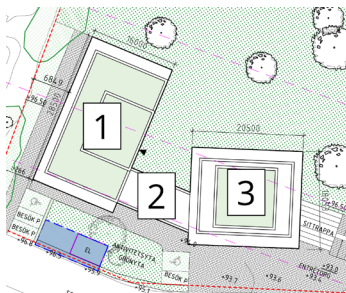
Då det är ont om skolplatser och förskoleplatser i området så rekommenderas att bostäderna inte riktar sig till barnfamiljer huvudsakligen.



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



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



Figur 4. Bilden visar de olika delarna som beskrivs i texten under bostäder (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 Solstickegatan 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 Åsensvägen. 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 Åsensvägen.

Figur 5. Bilden visar hur kommande bebyggelse kan se ut från Kristinedalsgatan.



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 erfordras 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 helhetskänsla med en intressant siluett.

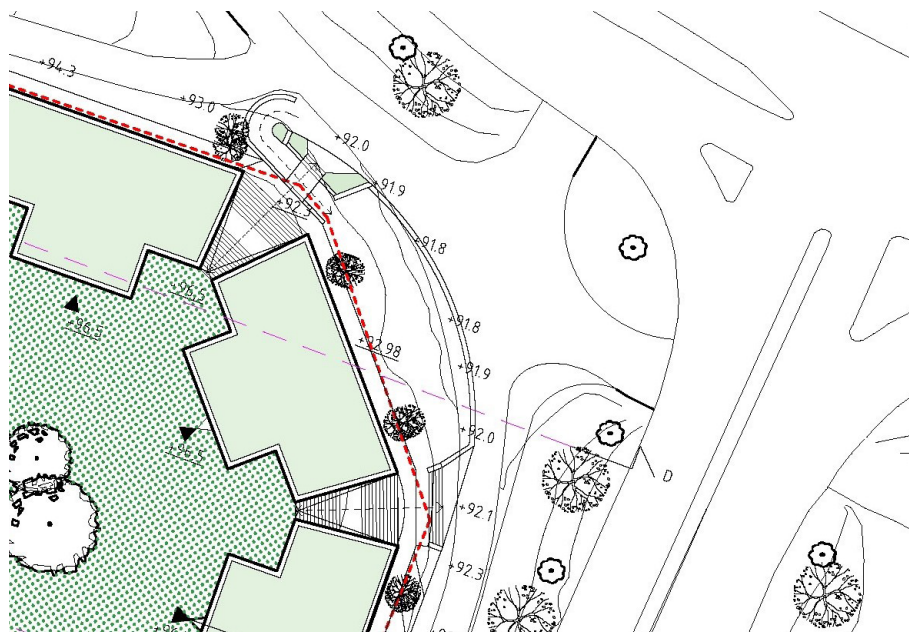
Platsbildningar

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 cykelvägen. Det ska även bli en typ av platsbildning framför huset. Bilden nedan visar en möjlig lösning. En förprojektering av platsen har tagits fram till granskningsskedet för att säkerställa att ytorna räcker för att göra platsen tillgänglig. Det har resulterat i att den allmänna platsen har utökats med ett par kvadratmeter över fastigheten Preussen 25.



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

Figur 7. Bilden visar förprojekteringen av platsen som är en del av situationsplanen



En annan platsbildning kommer ske i sydöstra hörnet mot Solstickegatan 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 8. Bilden visar hur kommande bebyggelse kan se ut från Åsenvägen med en liten torgbildning framför huset.

Mellan Preussen 20 och Preussen 9 har det tagits fram ett förslag på hur det området skulle kunna utformas för en bättre helhet och intressant koppling mellan fastigheterna och skulle f. Där det idag är en slänt blir en platsbildning. En samordning krävs mellan fastighetsägarna för att denna lösning ska kunna bli möjlig och det är inget detaljplanen styr.

Figur 9. Illustrationen visar hur kopplingen skulle kunna se ut mellan fastigheterna. Vyn är från uteplatsen på Preussen 9.



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). Denna koppling säkerställs genom att det planläggs som allmän platsmark - GATA.

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.

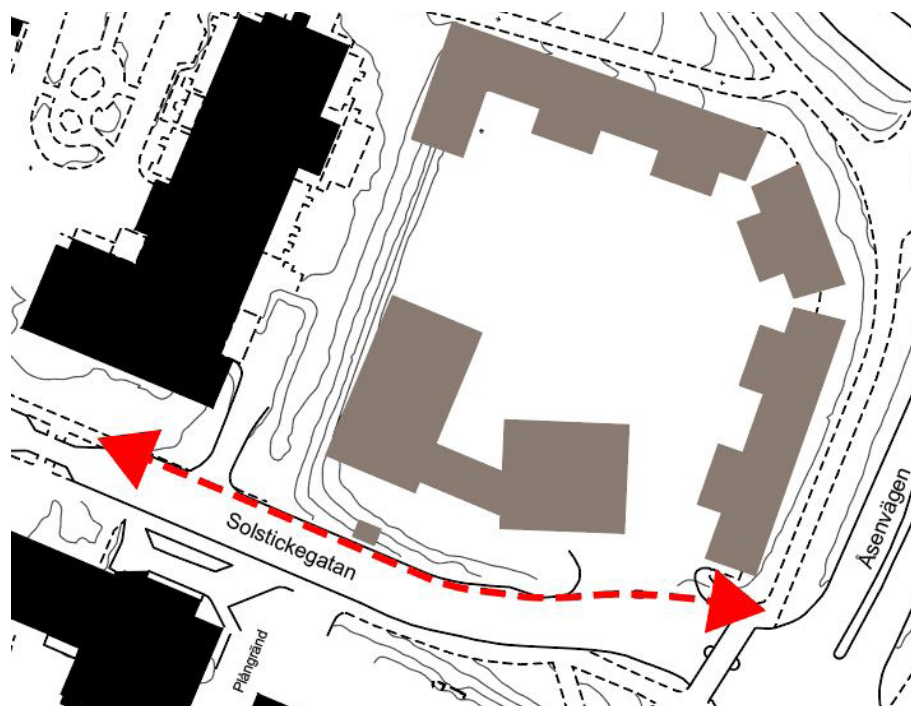
Genhetsknoten är ett sätt att visa hur gent ett cykelvägnät är. Det är en jämförelse mellan den faktiska cykelvägen och fågelvägen mellan två målpunkter. Ju lägre genhetsknot desto genare är cykelvägnätet.

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 10. 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 detaljplanearbetet 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).

Eftersom det blir allt vanligare med elbilar så rekommenderas att det finns laddningsplatser och att det installeras sprinklers i hela garaget så att det finns möjlighet att minimera skadorna vid en eventuell brand.

Tillgänglighet

En angöringsplats 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

Det rekommenderas att avfallsutrymmen/djupbehållare placeras så att hämtning kan ske på ett trafiksäkert sätt. Bland annat bör backning med hämtningsfordon undvikas och hämtningsfordon bör inte köra på gång- och cykelvägar. Det bör finnas en uppställningsplats för hämtningsfordonet i anslutning till den/de platser där avfallet ska hämtas.

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.

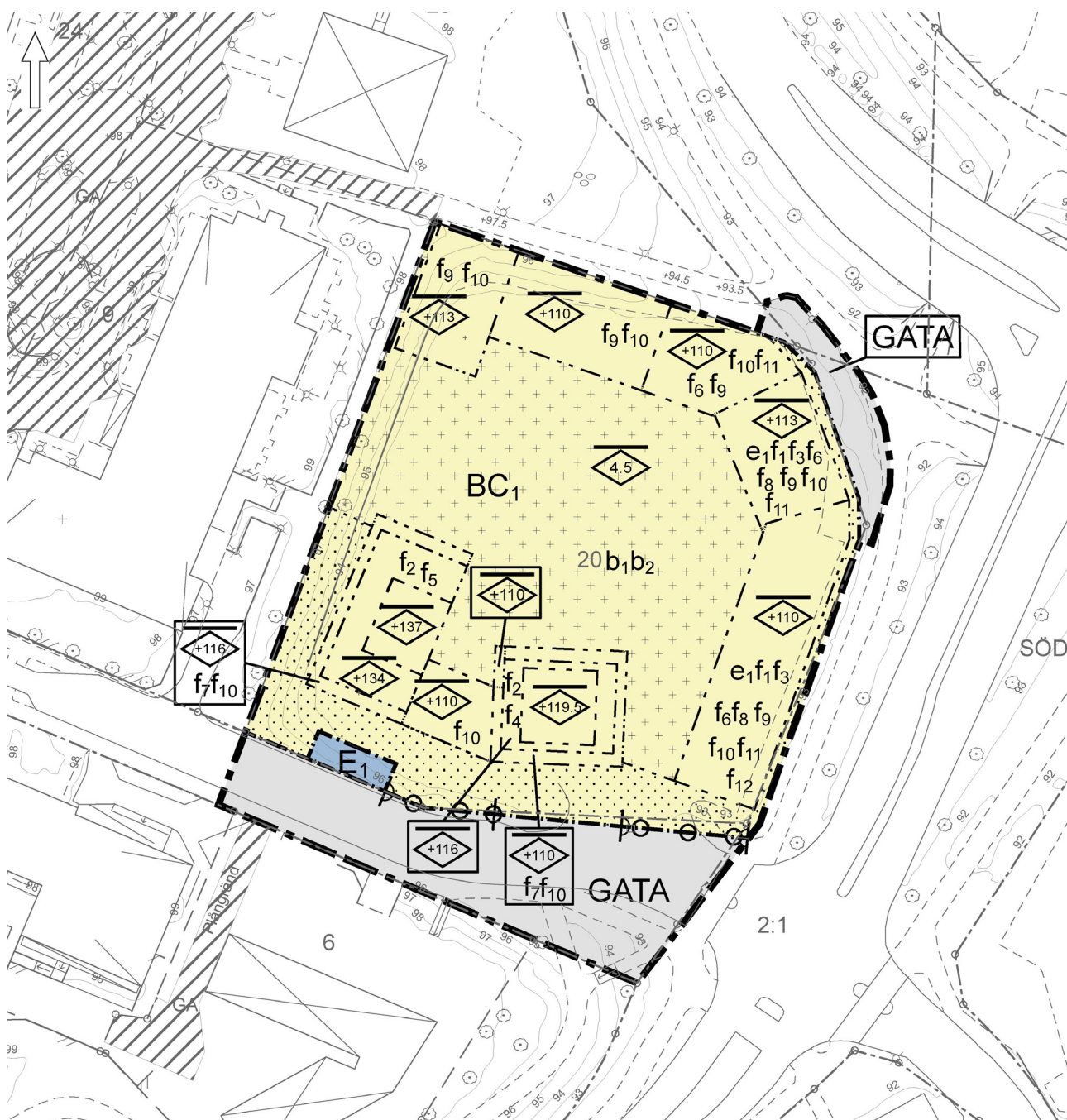
Tillgänglighet

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. Garagets bjälklag ska vara konstruerad så den ska klara en eventuell utryckning från innergården.

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 dels för att säkerställa befintlig gatumark och utrymme för en framtida gångväg längs fastigheten Preussen 20 och dels för platsen som skapas i det nordöstra hörnet av planområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 p PBL.

BC₁

Kvartersmark

Bostäder, Centrum i bottenvåning

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

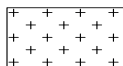
E₁

Transformatorstation

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

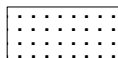
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

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.

Utformning

f₁

Balkong får uppföras ovan prickmark och kraga ut maximalt 1,5 meter. Utkragande delar får inte glasas in.

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 1,4 meter. Utkragande delar får inte glasas in.

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. Gäller inte mot söder för bostäder.

Bestämmelsen syftar till att entréer ska placeras mot allmän plats för att skapa en mer aktiv bottenvåning längs gång- och cykelvägen. Mot söder behövs ingen entré för bostäder. 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

Loftgångar får inte anordnas

Syftet med bestämmelsen är att fasaden ut mot Solstickejagatan ska få en stadsmässig utformning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f₈

Bottenvåning ska utformas med en rumshöjd på minst 3,0 meter för att kunna inrymma centrumverksamhet eller bostadskomplement.

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.

f₉

Fasader som överstiger 25 meter i längd 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.

f₁₀

Sockelvåning ska vara tydlig 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.



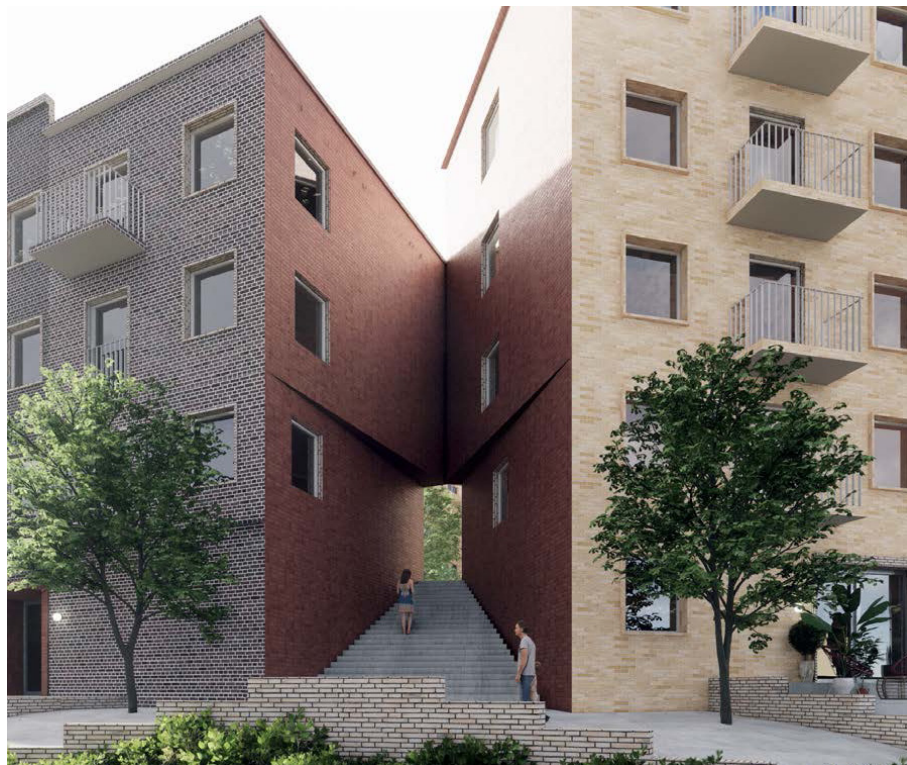
Figur 11. Bilden visar exempel på hur planbestämmelsen kan tolkas. I bilden är 2 våningar markerade.

f₁₁

Byggnad ska ha en sammanhängande fasad eller bullerskydd mot planområdesgräns. Portgångar får finnas i 1 våningsplan räknat från innergården

Syftet med bestämmelsen är att riktlinjer för trafikbuller ska följas genom en sammanhängande fasad eller bullerskydd. Portgångar, se bildexempel nedan, får finnas i 1 våningsplan mot innergården för att skapa ett flöde mellan innergård och de tunnlar som finns under Kungsgatan och

Åsensvägen bland annat. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.



Figur 12. Bilden visar exempel på hur planbestämmelsen kan tolkas där portgång är i 1 våning från innergård.

Fasad i söder ska vara sammanhängande och eventuellt bullerskydd ska integreras i fasaden

f₁₂

Syftet med bestämmelsen är att riktlinjer för trafikbuller ska följas och det görs genom att fasaden mot söder blir sammanhängande, d.v.s. inte uppbruten. Om ett bullerskydd sätts upp ska detta integreras i fasaden, se exempel på bild nedan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.



Figur 13. Bilden visar ett bullerskydd som är integrerat i fasaden.

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 eller centrumverksamhet. Ovan bjälklag får endast trappor, uteplatser, cykelförråd och andra komplementbyggnader uppföras

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för ett garage under innergården. Eventuell centrumverksamhet kan utökas över korsmark om behov finns. 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.

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

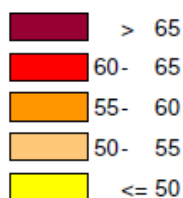
Kvarteret ligger i anslutning till korsningen mellan Junegatan, Kungsgatan och Åsensvägen. Trafikmängderna på dessa gator bidrar till trafikbuller. Inom fastigheten planeras för en sammanhängande bebyggelse mot gatorna samt bakomliggande punkthus.

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.

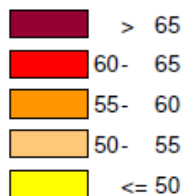
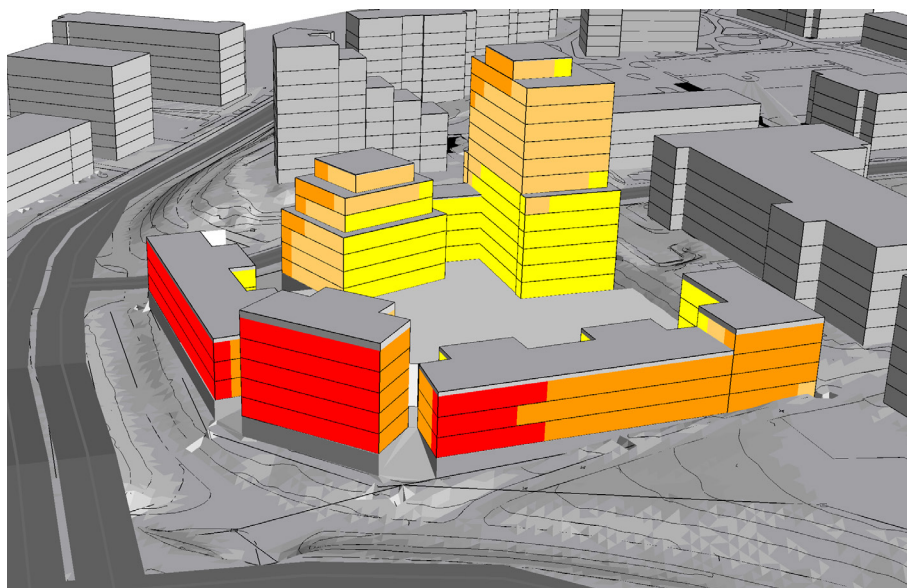
Förordningen om trafikbuller anger att om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. För bostäder som ej överskrider 35 m² får dock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

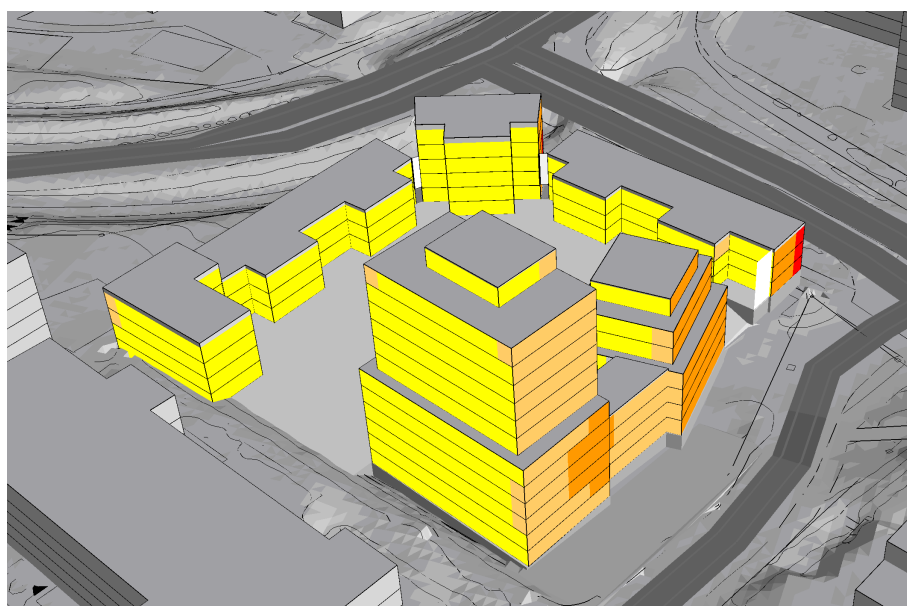
Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. De bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom gården där detta uppfylls, då dessa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



Figur 14. Bilden visar dygnsekvivalenta ljudnivåer (dBA) vid fasader.



Figur 15. Bilden visar dygnsekvivalenta ljudnivåer (dBA) vid fasader.



Rekommendationer vid byggnation

Med tanke på närheten till det särskilda boendet på Preussen 9, fastigheten som gränsar i nordväst om planområdet, bör extra hänsyn tas vid byggnation på platsen. Det rekommenderas att skruvpålning används och spontning genomförs för att minska påverkan på omgivningen vad gäller buller och vibrationer. Det bör även införas pauser under dagen för att mildra påverkan.

Starka lampor bör riktas bort från det särskilda boendets fasad. Naturvårdsverket har utfört allmänna råd (NFS 2004:15) om buller vid byggplatser som innehåller rikvärden för bland annat bostäder.

I övrigt bör även de allmänna hänsynsreglerna och specifikt MB 3 kap 2 § följas.



Figur 16. Bilden visar fastigheter som påverkas mest av planförslaget.

Omgivningspåverkan

Preussen 25

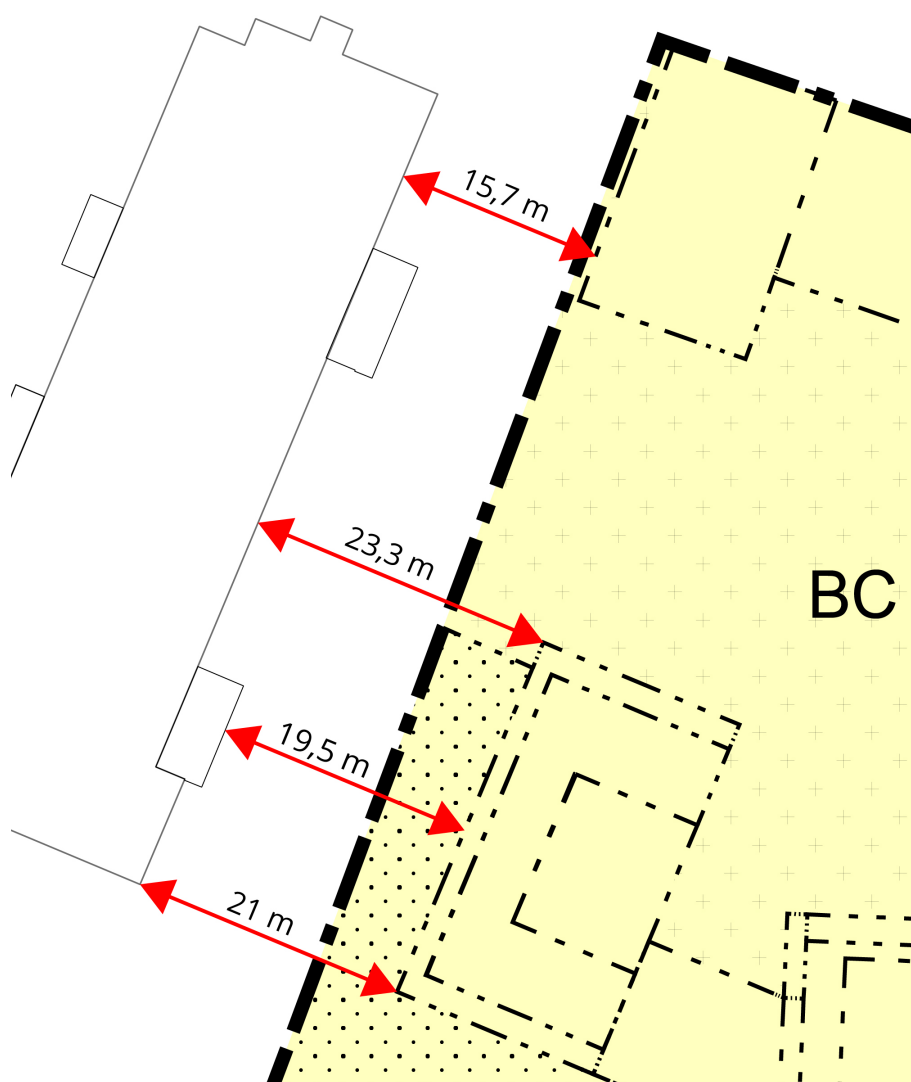
Fastigheten berörs delvis av planförslaget i och med att planerad bebyggelse är placerad i fastighetsgräns. Det krävs då en rättighet för att kunna sköta den egna fasaden samt för dränering. Området som gränsar till planområdet får inte bebyggas och är dessutom ett "x-område" i gällande detaljplan, vilket 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 delar av bebyggelsen kommer skuggas 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 relativt långt så anses det inte utgöra en betydande olägenhet. Avstånden mellan byggrätt i plankartan och äldreboendet kan ses i bilden nedan (figur 17).



Figur 17. Bilden visar avstånden mellan planerad byggrätt och äldreboendet väster om planområdet.

Avstånd i den tätbebyggda staden är vanligtvis kortare än avstånden som uppstår mellan befintlig byggnad på Preussen 9 och kommande bebyggelse på Preussen 20. Avstånden som är mellan husen kan jämföras med flera större gatusektioner (fasad till fasad) i Jönköping och är anledningen till varför det inte kan anses som en betydande olägenhet. Nedan följer ett par exempel på liknande avstånd och gator; Odengatan 23,5 m, Vaggerydsgatan 18 m, Östra Storgatan 17,5 m och Klostergatan 14,5 m.

*Figur 18. Fotot visar
Odengatans sektion som är
23,5 meter bred.*



*Figur 19. Fotot visar
Vaggerydsgatan i
Munksjöstaden där sektionen
är 18 meter bred.*



*Figur 20. Fotot visar
gatusektionen för Östra
Storgatan som är 17,5 meter
bred.*



*Figur 21. Fotot visar
Klostergatans gatusektion
som är 14,5 meter bred.*



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



Figur 23. Bilden visar utsikt från våning 5 för byggnaden på fastigheten Peru 6.

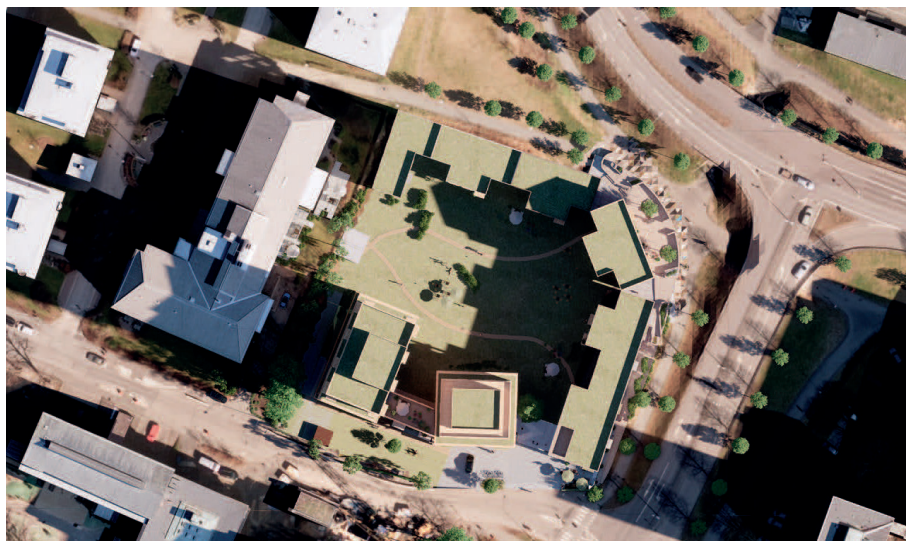
Skuggstudie

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.

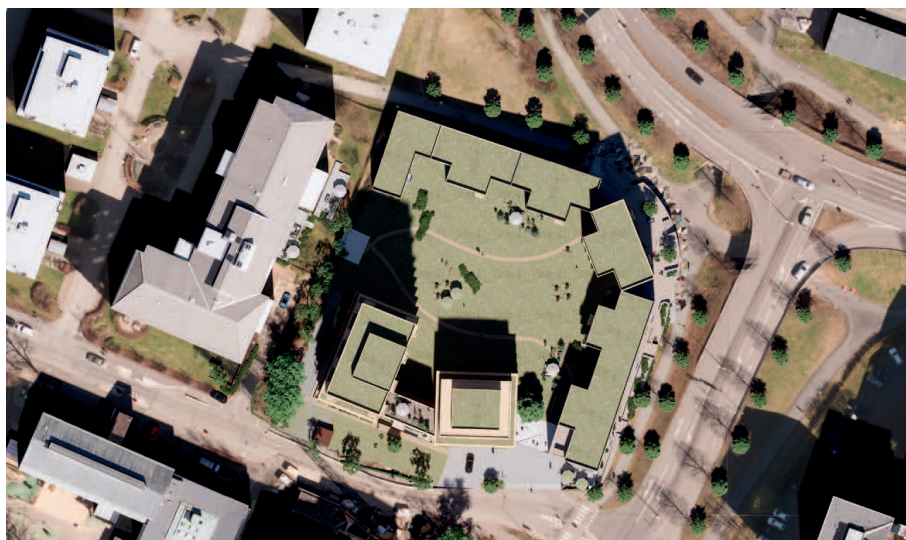
De platser som kommer skuggas mest är gång- och cykelvägen och de allmänna platserna runt fastigheten Preussen 20.

Nedan presenteras en skuggstudie över vårdagjämning, som är ett genomsnittligt årsdygn. Skuggbilder från sommarsolstånd och vintersolstånd finns i utredningen, som är en bilaga till detaljplanen.

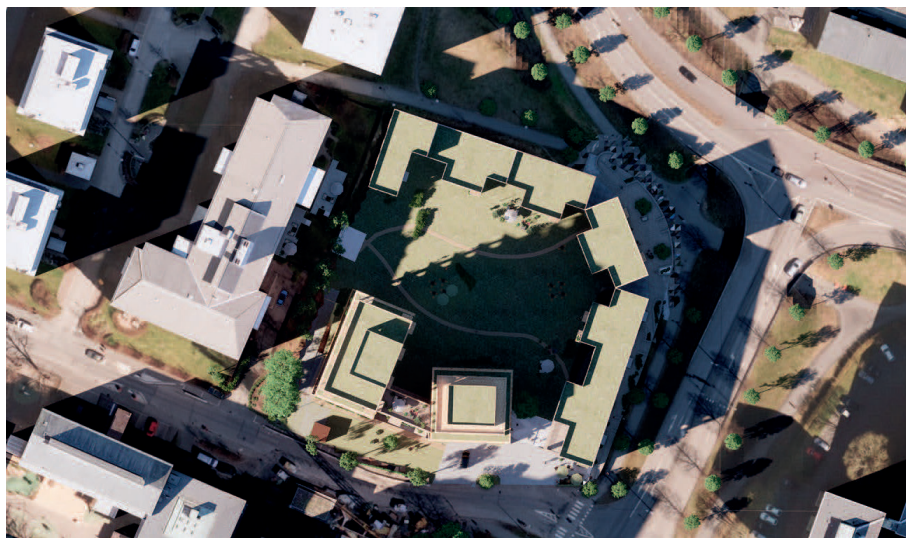
Figur 24. Bilden visar en skuggstudie kl. 08.00 vid vårdagjämning.



Figur 25. Bilden visar en skuggstudie kl. 12.00 vid vårdagjämning.



Figur 26. Bilden visar en skuggstudie kl. 16.00 vid vårdagjämning.



En extra skuggstudie (på vårdagjämningen) har tagits fram utifrån en flygvy för att undersöka skuggbildningen på det närliggande äldreboendet, väster om planområdet. Vad man kan se av resultatet är att den nya byggnaden skuggar delar av äldreboendet på förmiddagen klockan 8.00 och 10.00. Klockan 12.00 är skuggorna från befintlig bebyggelse i princip redan borta.

Figur 27. Bilden visar hur äldreboendet skuggas av planförslaget vid vårdagjämningen kl. 08.00.



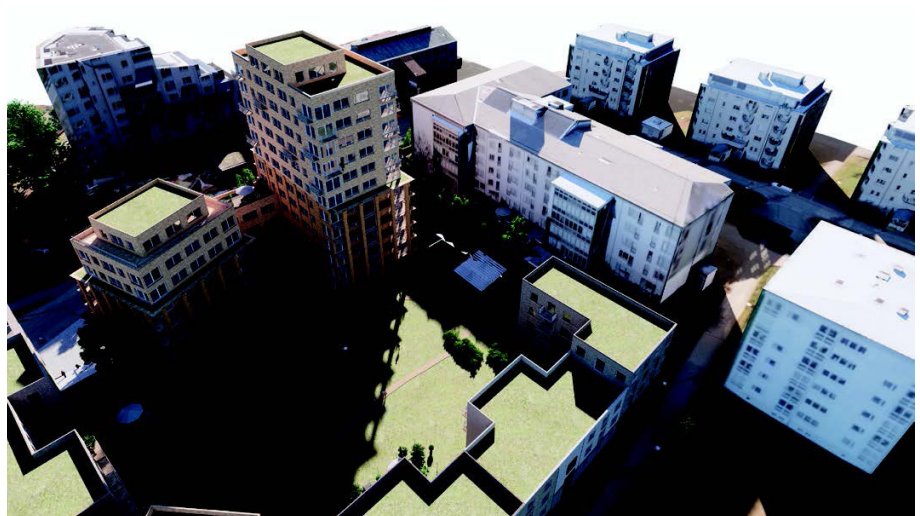
Figur 28. Bilden visar hur äldreboendet skuggas av planförslaget vid vårdagjämningen kl. 10.00.



Figur 29. Bilden visar hur äldreboendet skuggas av planförslaget vid vårdagjämningen kl. 12.00. Skuggning på äldreboendet vid tidpunkten utgörs av burspråk på befintlig byggnad.



*Figur 30. Bilden visar hur
äldreboendet skuggas
av planförslaget vid
vårdagjämningen kl. 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.

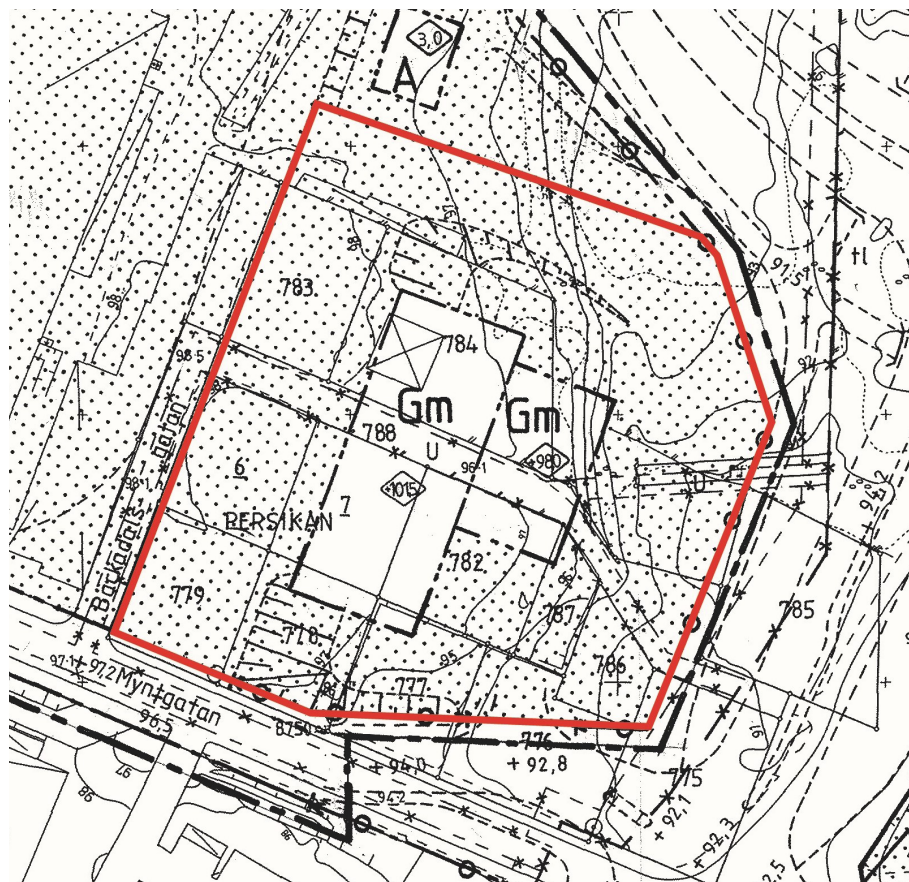
Det är svårt att bidra med dessa värden i en detaljplan för bostäder där kommunen dessutom inte äger marken.

Detaljplaner

Planförslaget berör 3 gällande detaljplaner, förslag till ändring av stadsplan för del av kv Preussen (S830615), förslag till ändring av stadsplan Junegatan m.m. (SPL840202) och detaljplan för del av Preussen 9 (DP030925/C).

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.

Figur 31. Bilden visar ett utsnitt från planen från 1983. Ytan inom röd markering är i gällande detaljplan planlagd för Garage med bilservice (Gm).



Resterande planlagda ytor i detaljplanerna förslag till ändring av stadsplan för del av kv Preussen (S830615) och förslag till ändring av stadsplan Junegatan m.m. (SPL840202) inom aktuellt planområde består av allmän plats och gatumark.

Detaljplan för del av Preussen 9 berörs precis norr om aktuellt planområde där en bit planläggs för gata. Denna yta behövs för att kunna göra platsbildningen framför huset mot tunnlarna, tillgängliga för allmänheten. Området ligger inom kvartersmark för bostäder men ska enligt gällande detaljplan vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik och får därmed heller inte bebyggas.

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

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. Måktigheten 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. Laster ska från bärande delar föras 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 trikloretten 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 Åsensvägen, 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

december - januari (2022)

STBN - beslut om plansamråd

Samråd

2023

maj

juni-augusti

oktober

november

STBN - beslut om granskning

Granskning

STBN - beslut om antagande

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, Preussen 25, 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. Delar av Preussen 20 och 25 är utlagda som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (GATA) och ska genom fastighetsreglering föras över till närliggande kommunägd fastighet.

För det område som planläggs för transformatorstation kan ny fastighet bildas med detta ändamål eller upplåtas med rättighet såsom ledningsrätt eller servitut.

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.

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

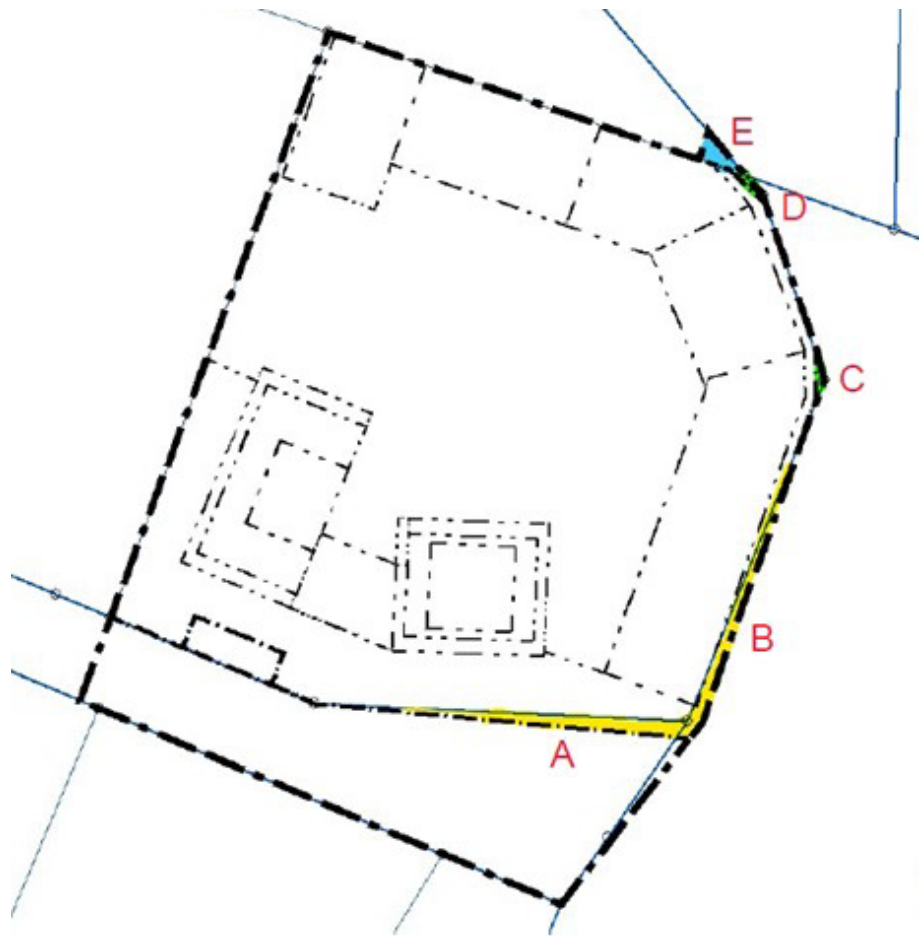
Något behov av fastighetsindelningsbestämmelser anses inte föreligga.

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 (A och B, figur 32). Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (GATA) ska överföras till närliggande kommunal fastighet med sådant ändamål (C och D, figur 32). 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.
Preussen 25	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (GATA) ska överföras till närliggande kommunal fastighet med sådant ändamål (E, figur 32).
Bäckalyckan 1:1	Mark för bostäder och/eller centrum kan överföras till intilliggande fastighet med sådant ändamål. Fastigheten kan erhålla mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (E, figur 32) från Preussen 25. Fastigheten kan erhålla mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (E, figur 32) från Preussen 25.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Söder 2:1	Mark för bostäder och/eller centrum (del av grön yta i figur 14 nedan) kan genom fastighetsreglering överföras till intilliggande fastighet med sådant ändamål. Fastigheten kan erhålla mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (C, D, figur 32) från Preussen 20 och (E, figur 32) från Preussen 25.
Avtalsservitut: 85/126 (parkeringsplats) Till förmån för: Preussen 9 Belastar: Preussen 20	Rättigheten behöver upphävas i samband med planens genomförande.
Avtalsservitut: 85/127 (väg för oljetransporter mm) Till förmån för: Preussen 9 Belastar: Preussen 20	Rättigheten behöver upphävas i samband med planens genomförande.



Figur 32. Bilden visar en fastighetskonsekvenskarta, som det hänvisas till i stycket..

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

Joakim Kjell
Planarkitekt
036-10 59 27

Liselott Johansson
Planchef
036-10 57 78