



Behovsbedömning

Detaljplan för bostäder

på Drotten 10

Kålgården, Jönköpings kommun

Bedömning av miljöpåverkan

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB för planer och program) enligt PBL 4:34 och MB 6:11-18 skall upprättas om kommande detaljplaners genomförande kan antas medförande en betydande miljöpåverkan. För att klarlägga om planen kan innebära en betydande miljöpåverkan behöver en s.k. behovsbedömning göras. Fördjupat beslutsunderlag återfinns i plan- och genomförandebeskrivningen under rubriken ”Konsekvensbeskrivning”.

Platsens förutsättningar

Planen omfattar fastigheten Drotten 10, på 8170 kvm, samt kringliggande vägar. Den gällande detaljplanen föreskriver småindustri på Drotten 10. En förändrad inställning till Kålgårdens användning har dock skett och stora delar har byggts ut för bostäder. Denna omvandling ligger delvis i konflikt med de gamla detaljplanerna och de verksamheter som finns kvar på Kålgården då bostadsbebyggelsen ställer nya krav på gestaltning, infrastruktur och minskade störningar.

Hur ny exploatering på Kålgården utformas är viktigt utifrån ett byggnadshistoriskt perspektiv då Domherren 23, mitt emot Drotten 10 på andra sidan Odengatan, är utpekad som byggnadshistoriskt värdefull. För att bevara dessa värden får ny bebyggelse på Drotten 10 inte dominera stadsrummet mot Odengatan. Det finns också ett flertal byggnader väster om Drotten 10 på Kålgården som är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla vilket bör beaktas i utformningen av Drotten 10.

Trafiksituationen kring Drotten 10 är i dagsläget intensiv då Odengatan används som en genomfartsled. Fastigheten är bullerstörd av trafiken och för att ta reda på i vilken grad har Soundcon gjort en bullerutredning åt byggherren. Detta för att få fram vilka krav som bör ställas på byggnaderna för att Boverkets riktlinjer ska kunna uppnås. Denna utredning finns att läsa i sin helhet som bilaga och sammanfattas under kapitlet FÖRUTSÄTTNINGAR - Störningar samt vilka åtgärder som krävs går att läsa i kapitlet PLANENS KONSEKVENSER – Hälsa och säkerhet i planbeskrivningen.

Den geotekniska undersökningen av Drotten 10 visar att marken består av fyllningsmassor främst bestående av silt, sand och grus. Under utfyllnaden finns ett torvskikt som varierar mellan 0,5 meter upp till 3 meter. I marken finns föroreningar främst av bly och koppar. Även kvicksilver samt medeltunga och tunga PAH:er förekommer i förhöjda halter. Delar av fastigheten är normalriskområde för markradon med värden inom det lägre intervallet (10-25 kBq/m³). Dessa markförhållanden innebär att det finns stor risk för sättningar efter byggnationen och risk för vibrationsskador på kringliggande bebyggelse under byggnadstiden.

Planområdet ligger under lägsta rekommenderade byggnadshöjd på 90,3 meter över havet. Detta innebär att det finns översvämningsrisk på fastigheten vilket även förvärras av att den består av hårdgjorda ytor som förhindrar infiltration av dagvatten. Det finns även en instängd lågpunkt mellan Drotten 10 och Odengatan där dagvatten kan bli stående efter kraftiga regnfall.

Planens styrande egenskaper

Den nya planen möjliggör bostadsbebyggelse med en omfattning och volym som rymmer ca 170 nya bostäder. Planen slår fast, så som i tidigare detaljplan, att Östra Holmgatan ska förlängas trots motstridiga intressen. Den nytta för allmänintresset som förlängningen medför genom; utbyggnad av vägnätet, en tydligare stadskaraktär, i riktning mot en centrumexpansion samt flera utformningsfrågor på Drotten 10, anser kommunen väger upp för det intrång som planen medför på Charaden 10.

På grund av de kultur- och byggnadshistoriska värdena på Kålgården väster om Drotten 10 samt Domherren 23 begränsas byggnadshöjden mot Odengatan, Östra Holmgatan samt delar av Kålgårdsgatan till fem våningar och mot Stenhuggargatan och delar av Kålgårdsgatan till fyra våningar. Taket på Drotten 10 ska vara sadeltak med en lutning på 27 grader utan takkupor. Dessa åtgärder är till för att minska bebyggelsens inverkan på stadsrummet.

Drotten 10 är bullerstörd och därför behöver bullerdämpande åtgärder vidtas. Det kan exempelvis vara ljudisolerade fönster och bullerskärmar mellan huskropparna, för att skapa en tyst gård. Sovrummen eller hälften av bostadsrummen ska vändas mot den tysta sidan.

Exploatören har i samråd med miljökontoret kommit fram till att markföreningar ska avhjälpas genom att den förorenade marken schaktas bort ner till grundläggningsnivå för garaget. För att hantera normalriskområden för markradon ska nya byggnader utföras med s.k. radonskyddade byggnadssätt. Vidare visade den geotekniska undersökningen att det finns risk för sättningar i marken och därför krävs det att de nya byggnaderna och ledningarna pålas. Det kan även förekomma vibrationer i marken i samband med exploateringen vilket innebär att mätningar bör göras för att säkerställa att intilliggande byggnader inte skadas.

För att hantera dagvatten i lågpunkten mellan Drotten 10 och Odengatan kommer ett dagvattenfördröjningsdike att upprättas. Diket kommer vara relativt grunt för att inte påverka fjärrvärmeledningarna. För att trots det ha effekt lutar diket mot en dagvattenbrunn och det planteras vattentåliga växter som tar hand om delar av vattnet. När det gäller översvämningsrisk får tekniska anläggningar, såsom elcentral, inte placeras under 90,3 meter över havet.

Planens tänkbara effekter

Planen kommer ha som följd att stadsbilden förändras. Förändringen ämnar medföra en expansion av centrum och på sikt en minskad barriärskänsla mellan Östra centrum och Kålgården. Även utbyggnaden av Östra Holmgatan förändrar

områdets karaktär genom att skapa en tydlig kvartersstruktur. Detta är positivt ur ett stadsbyggnadsperspektiv och bidrar också till större framkomlighet för allmänheten. (Se kapitlet PLANENS KONSEKVENSER - Nollalternativ). De negativa följderna av Östra Holmgatans förlängning är att den inkräktar på mark som i dagsläget ägs av Charaden 10, vilket får en inverkan på deras verksamhet.

De bullerdämpande åtgärderna som planen kräver bidrar till en bättre bostadsmiljö och minskade hälsoproblem då en bullrig bostadsmiljö ökar risken för sömnstörningar, stress och hjärt- och kärlsjukdomar. Ett radonskyddat byggnadssätt bidrar till att riskerna för radoninträngning i byggnaderna minskar och därmed risken för hälsa och säkerhet. Bort schaktning av den förorenade marken innebär att risken för hälsa och säkerhet minskar avsevärt för de boende. Dock krävs deponering av de förorenade jordmassorna vilket innebär att föroreningen kvarstår fast på annan plats samt att det krävs många tunga transporter för att flytta jordmassorna vilket belastar miljön.

Effekterna av att bebyggelse grundläggs med hjälp av pålning minskar risken för sättningar men är samtidigt mycket kostsamt för exploatören. Det kan också bli en oförutsedd kostnad ifall någon kringliggande byggnad skulle skadas av vibrationer vid exploateringen.

Planen kommer att ha en positiv inverkan på dagvattenhanteringen genom uppförandet av ett dagvattenfördröjningsdike samt byggnationen av det planterbara bjälklaget på Drotten 10s gård. Negativt är dock att den ökade bostadsbebyggelsen kan medföra ökad belastning på flera av samhällets försörjningssystem, såsom VA, elnät, vägnät och offentlig service. Befintlig infrastruktur bedöms dock klara denna ökade belastning.

Sammanvägd behovsbedömning

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen bedöms innebära på miljön redovisas i planbeskrivningen under rubriken ”Planens konsekvenser” samt sammanfattas ovan. Kommunen bedömer utifrån dagens värderingar och kunskapsnivå att genomförandet av planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Därmed behöver en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt Miljöbalken inte upprättas.

Vi har istället valt att integrera miljöfrågorna i detaljplaneprocessen genom att beskriva relevanta problem i planbeskrivningen och dess konsekvensbeskrivning. Den ordinarie detaljplaneprocessen innebär att berörd allmänhet, föreningar och myndigheter får insyn och påverkansmöjlighet vid flera tillfällen under ärendets gång. Hur synpunkterna beaktas sammanfattas i ordinarie samrådsredogörelser och utlåtanden. I detaljplaneprocessen är ambitionen att minimera projektets negativa påverkan på miljön. Eventuella behov av skyddsåtgärder föreskrivs som planbestämmelser eller i avtal och följs upp i bygglövet.

Behovsbedömning

Del 1 - MKB			
	Ja	Nej	Kommentarer
Krav på MKB			
Kommer planen att innehålla verksamheter som finns redovisade i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 3?		X	
Kommer planen att medge sådan verksamhet eller åtgärd som finns redovisad i PBL 4 kap. 34 §?		X	
Påverkar planen Natura 2000-område enligt MB 7 kap. 28, 28 a §?		X	

Del 2 - Planens påverkan på riksintressen *MB 3, 4 kap.			
	Påverkan		Kommentarer
	Positiv/berörs ej	Negativ	
Planens påverkan på riksintressen			
Naturvård	X		
Vättern med öar och strandområden	X		
Rörligt friluftsliv	X		
Kulturmiljövård	X		
Natura 2000	X		
Vindbruk	X		
Yrkesfiske	X		
Totalförsvaret	X		
Väg	X		
Flygplats	X		
Järnväg	X		Planen ligger inom riksintresseområde för järnväg men inte inom område för någon av de alternativa framtida streckningar.
Värdefulla ämnen och material	X		
Vattenförsörjning	X		

Del 3 - Planens påverkan på omgivningen					
	Berörs ej	Påverkan			Kommentarer
		Positiv	Negativ	Betydande	
Planens påverkan på strandskydd och vattenskyddsområde					
Strandskydd	X				
Vattenskyddsområde	X				
Planens påverkan på natur					
Naturresevat	X				
Växt- och djurliv, rödlistade arter	X				
Biotopskydd	X				
Åkermark och skogsmark	X				
Planens påverkan på vatten					
Vattenverksamhet, enligt MB 11 kap. 3 §	X				
Dagvatten		X			Det finns en lågpunkt mellan Drotten 10 och Odengatan. Problemet kommer minska då ett dagvattenfördröjningsdike anläggs av kommunen. Drotten 10 består idag enbart av hårdgjorda ytor vilket förhindrar infiltration. Den nya bebyggelsen kommer medföra ett planterbart bjälklag övergaraget vilket kan ta hand om små mängder vatten.
Grundvatten	X				
Ytvatten	X				
Dricksvattentäkt	X				
Planens påverkan på människors hälsa och säkerhet					
Föroreningar i luft, mark och vatten			X		Det finns markföroreningar, se miljöteknisk utredning. Stora jordmassor behöver schaktas bort och deponeras på annan plats. Transporterna samt de nya ytorna som krävs för deponi medför en negativ miljöpåverkan.

Buller och vibration		X			Fastigheten är i dagsläget bullerstörd och därför krävs åtgärder för att möjliggöra bostäder. Detta löses med genomgående lägenheter där sovrum/hälften av bostadsrummen placeras mot tyst sida och med hjälp av buller skärmar.
Trafik		X			Exploateringen medför mest positiva men också negativa effekter för trafik. Negativt är att de nya bostäderna kommer generera mer trafik. Positivt är att exploateringen sker i ett centrum läge vilket ger möjlighet för de boende att åka kollektivt, cykla eller gå.
Farligt gods	X				
Översvämning			X		Se. Planens relation till kommunala styrdokument - Plan för dagvattenhantering.
Risk för erosion, sedimentation, ras och skred	X				
Miljö- och hälsofarliga ämnen			X		Drotten 10 har främst förhöjda halter av bly och koppar. Det finns även förhöjda halter av kvicksilver, tungmetaller och tunga PaH:er. Dessa ämnen kommer schaktas bort. Se miljöteknisk utredning.
Radon		X			Delar av Drotten 10 uppnår nivåer för normalriskområde för markradon. Detta innebär att byggnaderna kommer uppföras med ett radonskyddat byggnadssätt.
Djurhållning	X				
Strålning	X				
Kraftledning	X				
Brand	X				Inga ökade risker för brand uppkommer på grund av exploateringen. Den normala skyddsåtgärderna för brand ska tillämpas vid byggnation.
Explosion	X				
Ljus	X				
Skuggor			X		Den nya bebyggelsen kommer bli högre än befintlig och kan därmed medföra större skuggningar. Volymerna har dock anpassats mot befintlig bebyggelse för att minska den negativa effekten. Inom Drotten 10 kommer skuggningen inte vara ett stort problem på grund av gårdens stora ytor.
Lukt	X				
Avfall, återvinning	X				
Energiförsörjning	X				
Störningar under byggtiden			X		Vibrationer som kan skada grannfastigheter kan uppstå i samband med pålningsarbetet. Mätningar bör göras för att undvika skada.
Planens påverkan på kulturmiljö, stads- och landskapsbild					
Fornlämning, byggnadsminne	X				Domherren 23 är utpekad i Jönköpings kommuns bebyggelseinventering över byggnadshistoria från 1950-2000, Östra centrum. Exploateringen på Drotten 10 ska anpassas till Domherren 23 i höjd för att inte dominera stadsrummet.
Stads- och landskapsbild	X				Den nya bebyggelse är större än befintlig och kommer förändra stadsbilden. Exploateringen berör dock bara ett kvarter vilket kommer få en mindre inverkan. Drotten 10 har även utformats efter kvartersstrukturen vilket ger en positiv inverkan för stadsexpansionen.
Planens påverkan på motstående eller gemensamma intressen					
Motstridiga intressen i planen			X		Det finns motstridiga intressen mellan kommunen och ägarna av Charaden 10 på grund av förlängningen av Östra Holmsgatan.
Mellankommunala intressen	X				

Del 4 - Planens förenlighet med kommunala styrdokument			
	Förenligt	Ej förenligt	Kommentarer
Kommunala styrdokument			
Översiktsplan	X		
Grönstrukturplan	X		
Naturvårdsprogram	X		
Östra Vätterbranternas naturvården	X		
Program för hållbar utveckling - Miljö (miljö kvalitetsnormer, miljömål, Agenda 21)	X		
Planprogram	X		
Planförstudier	X		

Gällande detaljplan		X	I dagsläget är användningen på Drotten 10 småindustri. Förändringen på Drotten 10 till bostäder kommer ha liten inverkan på kringliggande bebyggelse. Förlängningen av Östra Holmsgatan där emot kommer försvåra verksamheten som bedrivs på Charaden 10 genom att de förlorar ca 10 parkeringar.
Program för Jönköpings landsbygder	X		
Kulturhistorisk utredning och förslag till bevarandeprogram	X		
Ålborgåtaganden	X		
Barnkonventionen	X		
Program för anpassningar till klimatförändringar	X		
Haltkartor för luft Jönköping	X		
Plan för dagvattenhantering		X	Delar av Drotten 10 ligger under lägsta rekommenderade byggnadshöjd på 90,3 meter över havet. Detta innebär att det finns översvämningsrisk i källar- och entréplan vilket resulterar i att tekniska anläggningar så som elcentral inte får placeras på dessa våningar. Byggherren ansvarar för skyddsåtgärder.
Dagvatten - policy och handlingsplan	X		

Del 5 - Sammanvägd bedömning			
	Ja	Nej	Kommentarer
Sammanvägd bedömning av planens miljöpåverkan			
Är bedömningen av effekterna av stor osäkerhet?		X	De flesta frågorna är utredda. Det finns dock osäkerheter kring utfallet av de motstridiga intressen mellan ägarna av Charaden 10 och kommunen.
Är effekterna varaktiga eller oåterkalleliga?		X	Markanvändningen förhindrar inte ny användning i framtiden.
			Kommentarer
Planens sammantagna miljöpåverkan	Planen anses inte medföra en betydande miljöpåverkan. De problem som uppkommit som skulle kunna förhindra planläggning har avhjälpats med åtgärder.		
Åtgärder i planen som förhindrar eller motverkar miljöpåverkan	De åtgärder som har vidtagits är: 1. Ett dagvattenfördröjningsdike för att hantera dagvatten i en befintlig lågpunkt. 2. Markföreningar och miljöfarliga ämnen schaktas bort för att möjliggöra bostäder på fastigheten. 3. Radonskyddat byggnadssätt tillämpas för att förhindra radon i bostäderna. 4. Bulleråtgärder med tyst sida och bullerskärmar viddas för att förhindra bullerstörning. 5. Byggnadshöjden har hållits nere för att minska påverkan på det byggnadshistoriska värdet som Domherren 23 utgör samt för att minska skuggning på granfastigheter. 6. Vibrationsmätningar ska genomföras under byggnationen för att förhindra skador på kringliggande byggnader.		