



JÖNKÖPINGS  
KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

Samrådshandling  
2015-06-02  
Dnr: 2015:21

# Behovsbedömning

Detaljplan för bostäder  
på Åkerärten 1 och 2  
Rosenlund, Jönköpings kommun

# Bedömning av miljöpåverkan

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB för planer och program) enligt PBL 5:10 och MB 6:11-18 skall upprättas om kommande detaljplans genomförande kan antas medföra 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

Ägarna till Åkerärten 1 ansökte om bygglov för ett bostadshus 2012-06-08. Bygglovets beviljades med en mindre avvikelse, då en liten del av byggnaden placerades på prickmark (mark som enligt gällande plan icke får bebyggas). Ett år senare, 2013-04-18, ansökte ägarna om en ändring av beviljat bygglov. Ändringen innebar ännu en avvikelse, denna gång gällande våningsantal på grund av takutformning. I det första bygglovets redovisades ett sadeltak medan det nya bygglovets hade ett platt tak, men där fasaderna höjts vilket innebar att byggnaden blev två våningar hög. Avvikelsen beviljades då nockhöjden blev en meter lägre än i det första bygglovets och därmed skulle den nya utformningen inte skymma mer utsikt än den tidigare.

Den nya detaljplanen omfattar två fastigheter, Åkerärten 1 på 1614 kvm och Åkerärten 2 på 1216 kvm. Gällande detaljplan är EII467 från 1958. I denna plan är Åkerärten 1 och 2 planlagt för (BF) bostadsändamål fristående hus. Dessa hus får upprättas till maximalt 1 (I) våning. En våning får inte överstiga 4,5 meter. Taklutningen får inte överstiga 30 grader. Fastigheterna har mark som icke får bebyggas (prickmark) mot gata och mot natur.

I anslutning till planområdet finns Rosenlunds bankar. Dessa är riksintresse för naturvård och ett naturreservat. Vättern är också ett Natura 2000-objekt, men det når inte till stranden. Bankarna finns beskrivna i översiktsplanen:

*Rosenlunds bankar utgör en av Sveriges mest prominenta istidsavlagringar och är samtidigt med sin höga klint ett mycket karaktäristiskt blickfång för den som färdas längs Vättern söderut mot Jönköping.*

*Rosenlunds bankar utgör ett framstående exempel på geologiska ackumulations- och erosionsprocesser med inslag av särskilda biologiska värden. Kärnan i bankarnas värde är den pågående föränderligheten av olikformig landhöjning och erosion som går tillbaka ända till inlandsisens avsmältning. Bankarna utgör en nyckellokal för tolkningen av ismältningsförloppet i Vättersänkan.*

Norr om tomterna, väster om villa Solvik, ligger en ädellövskogspark och söder om tomterna ligger Rosenlunds herrgårdspark med höga natur- och kulturvärden. Planområdet gränsar också till Strandparken vid Vätterstranden, som är en välbesökt badplats. Väster om tomterna ligger de skogsbevuxna bankarna som ingår i naturreservat Rosenlunds bankar, beslutat av Länsstyrelsen 2008-03-31 (aktnr. 0680KP601). Syftet med naturreservatet är att bevara de geologiska

formationerna och de naturliga rasprocesser som är kopplade till formationen samt att ta tillvara området värden för landskapsbilden, friluftslivet, växt- och djurliv.

För en mer utförlig beskrivning se kommunens hemsida [www.jonkoping.se](http://www.jonkoping.se), sökord: översiktsplan.

På Åkerärten 1 och Åkerärten 2 behöver dagvattensituationen uppmärksammas. VA-nätet tar hand om det dagvatten som inte fastigheterna klarar av att infiltrera. Vid större skyfall finns risk att vatten rinner på ytan i lågpunkter. En sådan lågpunkt finns i det nordöstra hörnet av Åkerärten 1 där den möter Flädergatan.

## Planens styrande egenskaper

Den nya detaljplanen ändrar inte markanvändningen och därmed är förändringen begränsad. Den gamla planen tillät en våningshöjd på 4,5 meter och utöver detta ett sadeltak med maximal lutning av 30 grader. På en byggnad motsvarande den storlek som finns på Åkerärten 1 skulle det innebära att taket från takfot tillnock tillåts upp till 3,5 meter. Den totala byggnadshöjden som den gällande detaljplanen tillåter är därmed 8 meter.

Den nya detaljplanen kommer tillåta en nockhöjd på + 111 meter över nollplanet. Där Åkerärten 1 och två ansluter till Flädergatan är marknivån + 103 meter över nollplanet. Detta innebär att den nya detaljplanen tillåter samma byggnadshöjd men begränsar inte takutformningen eller våningsantalet.

Detaljplanen reglerar i stor grad var på tomten hus får placeras till skillnad från tidigare plan. Den största anledningen till att placeringen har reglerats är att bebyggelse inte ska placeras ute på branten då Rosenlundsbankarna utsätts för en hög grad av erosion. Som säkerhetsåtgärd har därför prickmark (mark där byggnad inte får uppföras) placerats närmast branten och följs sedan av plusmark (mark där endast uthus och garage får upprättas) då dessa mindre byggnader inte belastar marken lika mycket samt har en kortare livslängd än huvudbyggnaden.

Detaljplanen reglerar även att byggnader inte får uppföras närmare gata än 5 meter då detta är ett karaktärsdrag inom hela villaområdet samt att det möjliggör för parkering på den egna fastigheten framför garaget. På Åkerärten 1 finns plusmark i norr och på Åkerärten 2 i söder, för att huvudbyggnaden inte ska placeras mot naturmark. Dock kan garage eller uthus placeras närmare fastighetsgräns.

Planen innehåller också två placeringsbestämmelser som reglerar; huvudbyggnadens placering minst 4,5 meter från fastighetsgräns, samt att fristående komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam fastighetsgräns. Dessa bestämmelser är till för att reglera byggnaders placering i förhållande till fastighetsgränsen mellan Åkerärten 1 och Åkerärten 2.

## Planens tänkbara effekter

Den nya planen kommer tillåta samma höjd som gällande detaljplan, men kommer inte begränsa utformningen. Detta innebär att bebyggelse på Åkerärten 1 bli planenlig. Det betyder även att den förlorade utsikten för grannarna kvarstår. Detta har dock inte med planändringen att göra.

Utöver skymd utsikt på grund av bebyggelse är varken bebyggelsen på kv. Åkerärten eller kv. Åkerö garanterad Vätterutsikt. Området utanför dessa tomter i väster är planlagt som naturmark och utgör naturreservat. Det är viktigt att naturmarken med rasbranterna är be vuxna med träd och buskar för att minska erosionsrisken, vilket innebär att Vätterutsikt enbart är möjligt där det inte finns träd eller när träden inte har löv. Ingen vegetation får avverkas för att gynna utsikten.

Den nya planen kommer tydligare reglera var på Åkerärten 1 och 2 byggnad får uppföras vilket innebär att större hänsyn tas till naturreservatet och riksintresset för naturvård, Rosenlundsbankar.

I samband med den nya detaljplanen upprättas servitut för VA-ledningar och riktlinjer ges för Åkerärten 1 och 2 för att dagvatten inte ska kunna ledas bort från fastigheterna.

## 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 samrådsredogörelse och utlåtande. 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.