



# Behovsbedömning

## Detaljplan för bostäder på Flora 5

Liljeholmen, 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 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 planbeskrivningen under rubriken ”Planens konsekvenser”.

## Platsens förutsättningar

Planen omfattar en fastighet, Flora 5 på 708 kvm. Gällande detaljplan EII191 föreskriver bostadsändamål i tre våningar på Flora 4, då del av fastigheten Fisker 3. Denna bestämmelse gällde befintligt bostadshus då byggnaden upprättades 1940 och planen är från 1942. Enligt detaljplan EII191 får gården inte bebyggas. Dessa bestämmelser har resulterat i att byggnaden från 1940 står kvar på fastigheten och gården består av en öppen hårdgjord yta med ett fåtal träd längst i söder.

Sedan planen upprättades har karaktären längs med Östra Storgatan förändrats och ett flertal byggnader har upprättats med avvikelser för att möjliggöra en byggnadshöjd, bredd eller annan utformning som är mer anpassad till dagens efterfrågan.

Trafiksituationen kring Flora 5 är i dagsläget intensiv då Östra Storgatan är en del av busstomnätet samt används av många bilister för att ta sig från de nordöstra delarna av Jönköping in till centrum. Detta resulterar i att Flora 5 är bullerstört 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 för kvarteren Fisker och Flora från 1979 redovisar att markgrunden överst består av ett fyllnings- eller svämjordlager med en tjocklek på ca 1-2 meter. I den södra delen finns ett tunt torvlager. Skikt av organiskt material kan även förekomma i begränsade partier mellan sonderingspunkterna. Under fyllningen och torven finns ett mäktigt sandlager. Fyllningsmassorna består huvudsakligen av sand men även grus och silt. Även tegelrester har påträffats. Torven har en tjocklek som varierar mellan 0,1-0,3 meter och är delvis uppblandad med sand. Sandlagret under torven och fyllningsmassorna är grovkorning och delvis av grusstorlek.

Vid upprättande av källare/underjordiskt garage kommer det finnas en översvämningsrisk då fastigheten ligger under lägsta rekommenderade byggnadshöjd på 90,3 meter över havet. Detta innebär att åtgärder måste vidtas.

## Planens styrande egenskaper

Den nya planen möjliggör en högre exploateringsgrad jämfört med gällande detaljplan då den tillåter en byggnadshöjd som motsvarar 5 våningar samt en bredare byggnad in mot gården. Planen tillåter även att gården bebyggs med ett planterbart bjälklag vilket möjliggör en uteplats. Ovanpå bjälklaget får komplementbyggnader, så som sophantering och garage, upprättas i en begränsad omfattning. Komplementsbyggnadernas höjd får inte överstiga en höjd av 4,5 meter.

Flora 5 är bullerstörd och därför behöver bullerdämpande åtgärder vidtas. Detta sker lämpligen genom att yttervägg och fönster mot Östra Storgatan upprättas med hög ljudisolering. Utöver detta bör planlösningarna utformas på ett vis som skapar genomgående lägenheter så att minst hälften av bostadsrummen kan placeras mot ljuddämpad sida.

Rekommendationerna från tidigare geoteknisk undersökning visar markens möjligheter att bebyggas och gör det möjligt för byggherren att göra en kostnadsuppskattning. Det kan dock behövas en kompletterande geoteknisk undersökning i samband med byggnationen. Då tas lämpligen även prover för markradon. Om det finns markradon ska åtgärder vidtas som säkrar bostäderna från radoninträngning.

Källarplanet på Flora 5 planeras ligga under lägsta rekommenderade byggnadshöjd på 90,3 meter över havet. Det innebär att källarplanet kan bli översvämmat vid kraftiga regn. Fastighetsägaren ansvarar själv för att förhindra skada på fastighet och egendom. Tekniska anläggningar, såsom elcentral, får inte placeras under 90,3 meter över havet.

## Planens tänkbara effekter

Planen kommer att bidra till påverkan på grannfastigheten genom att balkongfönstren på Flora 4, som ligger i fastighetsgräns, behöver sättas igen. Förlusten av balkongfönstren motiveras främst med att Flora 4 själva styckat av och sålt Flora 5 och därmed begärt den nya fastighetsgränsen, utan servitut för balkongfönstren. Om Flora 4 hade ansökt om bygglov för befintlig byggnad efter avstyckningen skulle balkongfönster i fastighetsgräns nekats eller upprättats med krav på igensättning i samband med att byggnad upprättas på grannfastigheten. Detta beror på att brandvägg skall upprättas mellan grannfastigheter då brandsäkerheten blir lägre där det finns fönster.

Planen kommer att förändra stadsbilden då det befintliga huset, med sina tre våningar, avviker från gatans karaktär. Planen kommer att bidra till ett mer enhetligt stadsrum längs med Östra Storgatan då övrig bebyggelse är i höjd med den planerade byggnaden.

Flora 5 är i dagsläget bullerstört och den befintliga byggnaden från 1940 är inte anpassad till dagens standard. Den nya exploateringen kommer bidra till en bättre boendemiljö då rekommenderade riktvärden för buller kommer att

följas.

Det finns ett servitut på Flora 5 som tillåter gång- och cykeltrafik från Flora 4 att passera över fastigheten. Servitutet upprättades i samband med att Flora 5 fick ett servitut för lekplatsen på Flora 4. Servitutet på Flora 5 kommer i samband med den nya planläggningen att upphävas. Anledningen är att servitutet omfattar ett område där den nya planen möjliggör upprättande av en uteplats, och måste därmed tas bort. Inget nytt servitut kommer heller att upprättas av lantmäterimyndigheten då det inte finns ett väsentligt behov för de boende på Flora 4 att ta sig fram via Flora 5, utan de har möjlighet att gå runt. Det finns dock möjlighet för fastighetsägarna på Flora 4 och 5 att komma överens om ett avtalsservitut som tillåter Flora 4 att passera söder om in- utfarten till garaget. Servitutet som tillåter Flora 5 att nyttja lekplatsen på Flora 4 kommer att finnas kvar.

## 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 detta projekt endast täcker ett litet område på lokal nivå som inte innebär betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Därmed behöver en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt Miljöbalken inte upprättas.

Kommunen har istället valt att integrera miljöfrågorna i detaljplaneprocessen genom att beskriva relevanta problem i detaljplanehandlingen och dess konsekvensbeskrivning. Den ordinarie detaljplaneprocessen innebär att berörd allmänhet, föreningar och myndigheter för insyn och påverkansmöjlighet vid flera tillfällen, hur synpunkterna beaktas sammanfattas i ordinarie samrådsredogörelse och utlåtande. Vid detaljplaneprocessen är ambitionen att minimera projektets negativa påverkan på miljön. Eventuella behov av skyddsåtgärder föreskrivs som planbestämmelser eller i avtal.