

Planbeskrivning

► **Detaljplan: Råven 18 och 19**

Stadsdel: Bymarken

Samrådshandlinghandling

Upprättad: 2024-11-06

Diarienummer: Stbn/2018:136

Stanarsförfarande (PBL 2010:900)



Medverkande tjänstepersoner

Planavdelningen har fått i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden genom beslutat planbesked 2018-11-15 att ta fram en detaljplan. Följande tjänstepersoner har medverkat i framtagandet av detaljplanen:

Stadsbyggnadskontoret

Emma Gansberg	Trafikingenjör
Matilda Åberg	Bygglovsingenjör

Tekniska kontoret

Fredrik Svärd	Miljöingenjör
Anders Larsson	Projektingenjör VA
Marie Bergman	Verksamhetschef TK, Mark- och exploateringsavd
Stina Kilebrand	Specialistlantmätare

Bilagor:

Bilaga A - Dagsljusutredning
Beställare: Willhem AB
Utförare: Arkitekthuset

Bilaga B - Trafikbullerutredning
Beställare: Bygginvest AB
Utförare: Soundcon

Bilaga C - Solstudie
Beställare: Bygginvest AB
Utförare: Arkitekthuset

Bilaga D - Geoteknisk utredning
Beställare: Bygginvest AB
Utförare: BGK AB

Samuel Oskarsson	Jenny Larsson
Planarkitekt	Tillförordnad planchef

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av miljöpåverkan

Innehållsförteckning

Inledning

Detaljplanens syfte	6
---------------------	---

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare	7
Kommunala planeringsunderlag	8
Gällande detaljplaner	9
Hälsa och säkerhet	11
Bebyggelse inom planområdet	11
Översiktsfoto på området	12
Planområdets byggnader	13
Omgivande byggnader	14
Infrastruktur	15
Offentlig och kommersiell service	16
Social hållbarhet	17

Planförslag

Allmän platsmark	19
Utredningar och dispenser	25
Dunkehallavägen ett framtidsscenario	25
Solstudie	26
Undersökning av betydande miljöpåverkan	28
Parkeringsutredning	28
Geoteknisk utredning	28
Miljöteknisk markundersökning	33
Arkeologi	33

Plankarta och bestämmelser

Användningsbestämmelser	35
Egenskapsbestämmelser	35

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv	37
Fastighetsrättsliga frågor	37

Ekonomiska frågor	37
Organisatoriska frågor	38

Konsekvenser

Kommunala planeringsunderlag	39
Hälsa och säkerhet	39
Mark och vegetation	39
Dagvatten	39
Bebyggelse	40
Infrastruktur	40
Tekniska frågor	40
Kulturmiljö	40
Social hållbarhet	41
Omgivningspåverkan	42

Planguiden

Vad är en detaljplan?



En detaljplan bestämmer vilken användning av mark- och vatten områden som är tillåten. Detaljplaneprocessen syftar till att pröva om föreslagen användning inom ett planområde är lämplig utifrån ett antal olika lagstiftningar och kommunala styrdokument. Detaljplanens bestämmelser utgör grund vid prövning i kommande bygglovsskede.

En detaljplan utgörs av ett antal dokument. Plankartan reglerar olika markanvändningar inom ett planområde och är det juridiskt bindande dokumentet. Planbeskrivningen kompletterar plankartan och beskriver planens syfte och innehåll med ett antal olika bilagor som stöd för beslut (samtliga bilagor anges på s. 2).



Hur går detaljplaneprocessen till?

Detaljplaneprocessen är en snårig och lagstyrd process som regleras i plan- och bygglagens femte kapitel. Tidsåtgången för genomförandet av en detaljplan är beroende av planens komplexitet och är indelat i ett antal olika planskeden. Under samrådsskedet ges sakägare (ex. närboende) och övriga kommuninvånare tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget och även medverka på ett samrådsmöte. Om du önskar att veta mer om en specifik detaljplan eller vill veta mer om hur detaljplaneprocessen går till och vad de olika skedena innebär för dig som enskild besök vår hemsida www.jonkoping.se.

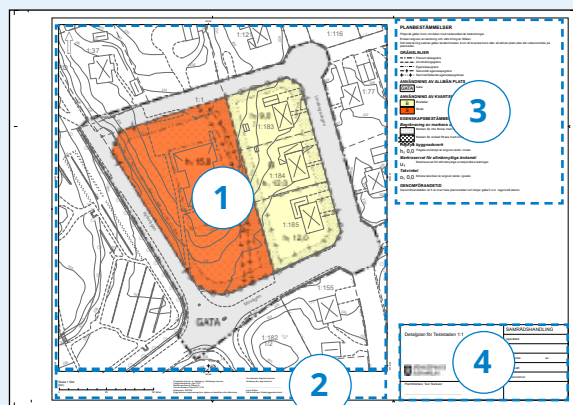


Hur läser man en plankarta?

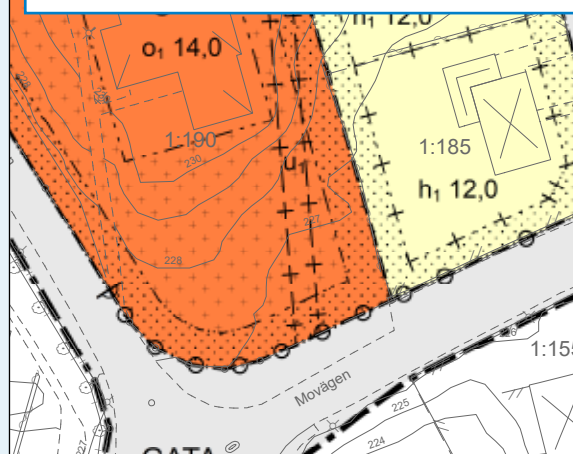
En plankarta består av fyra delar; kartram, kartinformation, teckenförklaring och ärendeinformation.

1. Kartram

Inrymmer tre lager; grundkarta, plangränser och ev. illustrationslinjer. Grundkartan innehåller information om platsens förutsättningar till exempel; vägar, bebyggelse, vegetation, höjdkurvor men även befintliga fastighetsförhållanden. Inom kartramen redovisas även ett antal olika plangränser och planbestämmelser. Grundkartan inklusive teckenförklaring finns som bilaga till detaljplanen.



I detta fiktiva scenario av en ej gällande detaljplan ändras markanvändning av en befintlig fastighet från kontor till skola (S) som i kartan anges som röd yta med bostäder (B) i gult och allmän platsmark GATA i grått.



2. Kartinformation

Uppgifter om grundkartans aktualitet, skalstock, skala och annan motsvarande information som underlättar läsning av plankartan.

3. Teckenförklaring

En lista med de planbestämmelser detaljplanen omfattas av. Bestämmelserna inom kartramen kan utgöras av bokstäver, siffror, symboler, färglagda eller mönstrade ytor.

4. Ärendeinformation

Innehåller uppgifter som diarienummer, planskede, datum för framtagande av handling samt beslutande nämnd och datum för nämndsammanträde.

Planområdesgräns

Detaljplanens områdesavgränsning inom kartramen. Planområdesgräns är även synonymt med planområdet i planhandlingarna.



Överordnar

Användningsgräns

Anger områdesavgränsning för olika användningar inom planområdet. Inom ett användningsområde kan flera användningar kombineras.



Överordnar

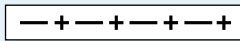
Egenskapsgräns

Anger områdesavgränsning för en eller flera egenskapsbestämmelser. En egenskapsgräns inryms inom ett användningsområde.



Sekundär egenskapsgräns

Kan korsa den vanliga egenskapsgränsen utan inverkan på de bestämmelser som egenskapsgränsen avgränsar. Kan behövas när ett egenskapsområde skär igenom ett annat för att undvika upprepning av bestämmelser.



I de fall flera gränstyper sammanfaller är det endast den högsta i hierarkin som ritas ut på kartan. Egenskapsgränser och sekundära egenskapsgränser ritas dock ovanpå varandra om de sammanfaller. Se figur till höger.



Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra fler bostäder i kvarteret Råven 18. En ny fyra våningsbyggnad med vindsvåning placeras längs Dunkehallavägen som kommer att definiera gaturummet. Planen inkluderar även en vånings tillbyggnad ovanpå befintlig byggnad på Barbackavägen 3. Den övergripande idén är en stadsmässig förtätning med fler bostäder.

Ärendeinformation

Jönköpings kommun

Råven 18

Stbn/2018:136

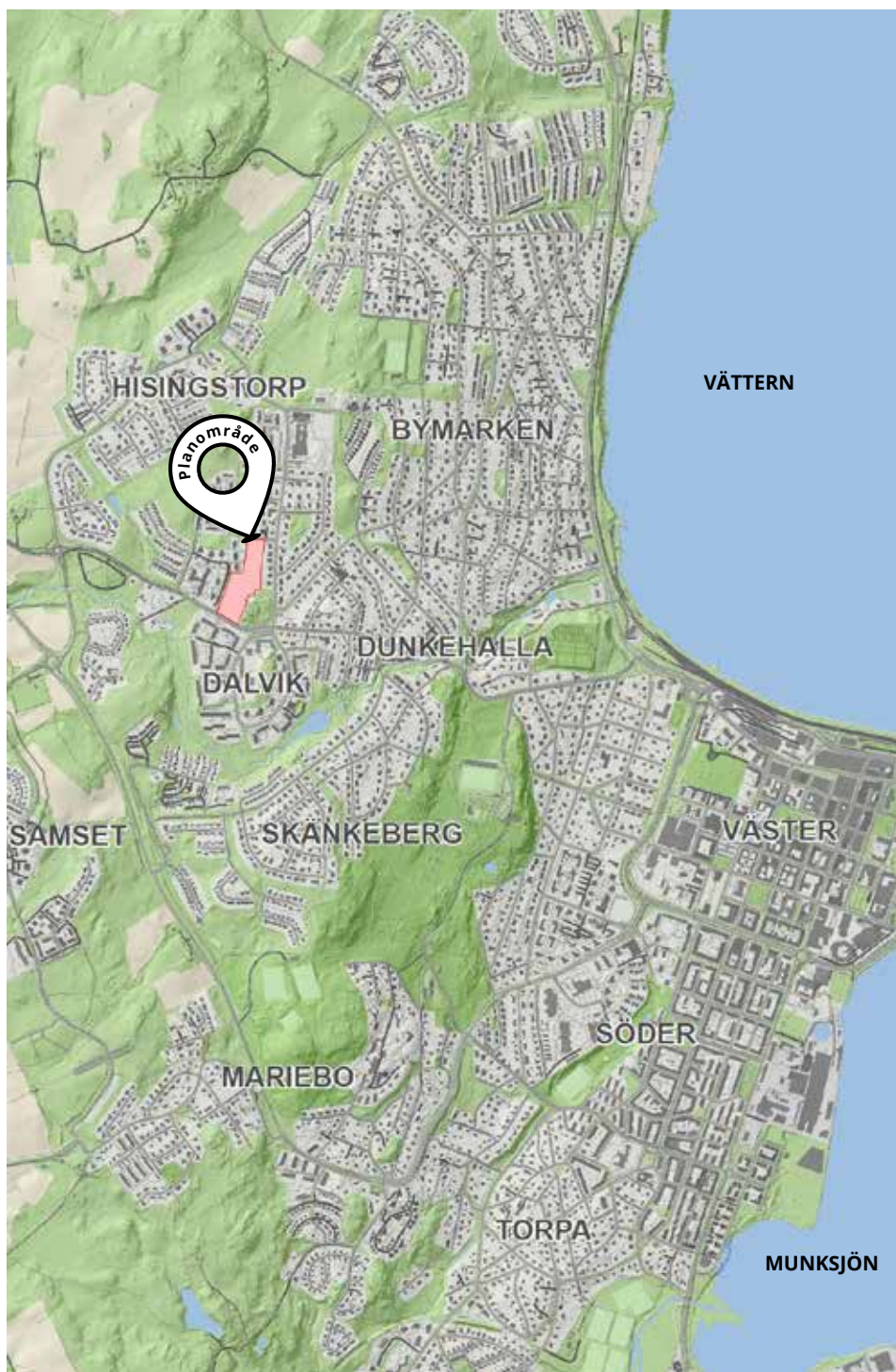
Stbn 2018-10-12 §xx (planbesked)

I denna detaljplan används standardförfarande, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Förutsättningar

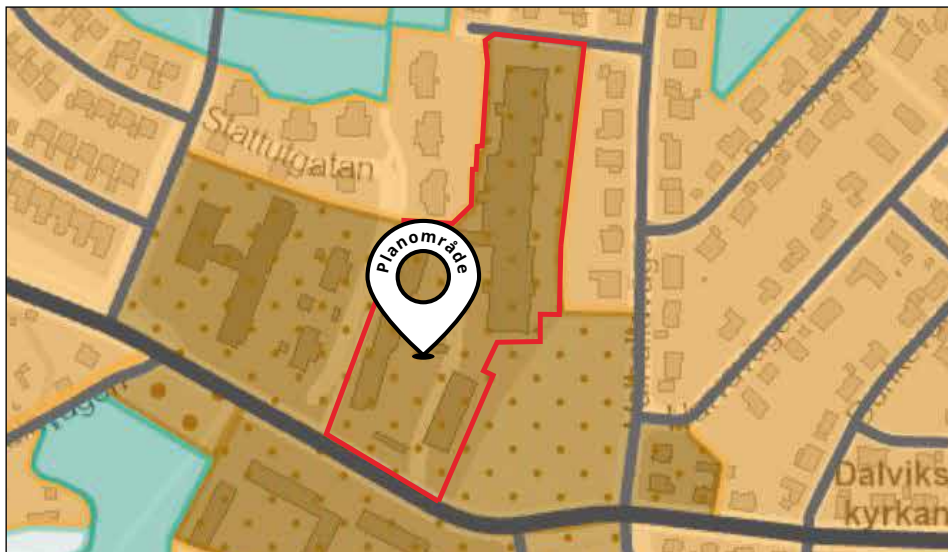
Läge, storlek och ägare

Planområdet är 21 121 kvadratmeter. Planområdet berör delar av fastigheten Råven 18 och 19, som ägs av Willhem AB.



Figur 1
Kartan visar
detaljplanens läge i
Jönköping, markerat
med röd gränslinje och
rosa yta.

Kommunala planeringsunderlag



Figur 2

Kartan visar ett utsnitt ur översiktsplanen kombinerat med föreslagen planområdesgräns

Översiktsplan för [centrala tätorten

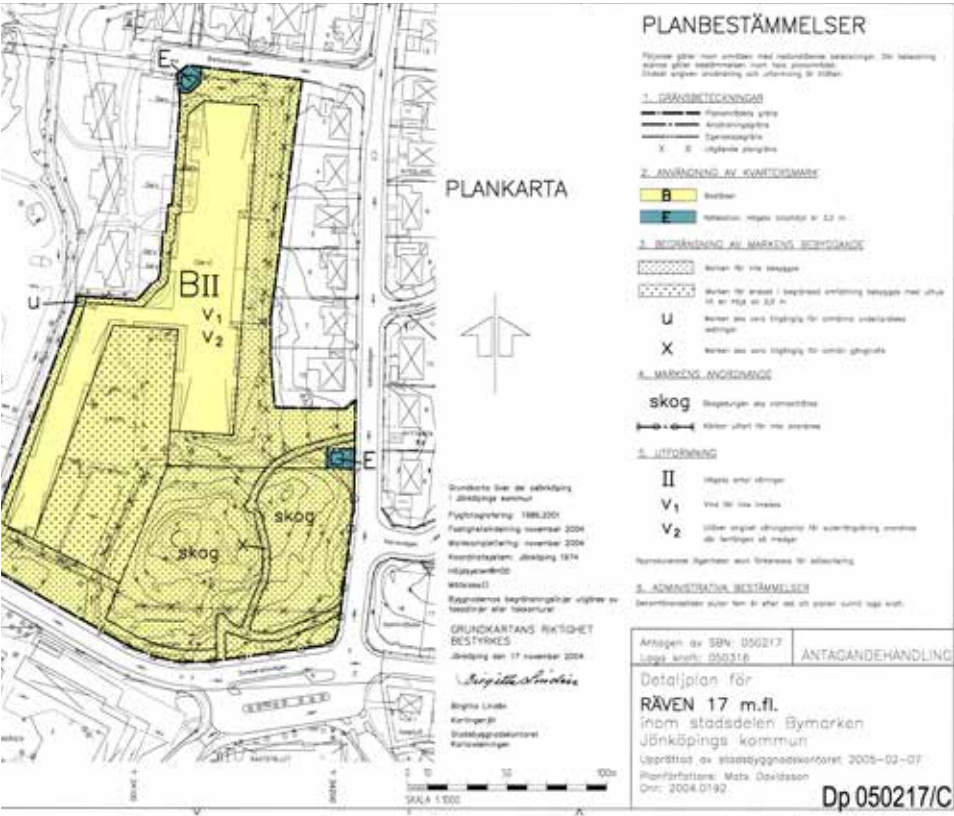
Översiktsplanen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras men är inte bindande.

Markanvändningen för planområdet enligt översiktsplanen är mångfunktionell bebyggelse. Mångfunktionell bebyggelse innebär att platsen ingår i ett utvecklingsområde för centrumverksamheter, service, kontor och andra verksamheter som är förenliga med bostäder och stadsmiljö för att stärka Dalviks stadsdelscentrum. Bymarken delar stadsdelscentrum med Dalvik. Utvecklingen av stadsdelen kommer främst att bestå av bostäder, men arbetsplatser kan även med fördel tillkomma i området intill Dalviks stadsdelscentrum. Bostäderna behöver blandas med fler bostadsrätter och hyresrätter i en blandning av flerbostadshus och tätare småhusbebyggelse. Mindre grönområden som finns kan utvecklas och kopplas samman genom spridningskorridorer för insekter, fåglar och växter. De kulturmiljövärden som finns inom stadsdelen bör präglade utvecklingen av den byggda närmiljön. Planens syfte stämmer överens med gällande översiktsplan.

Detaljplaner

Det finns två detaljplandire som idag gäller för på det område som till viss del ska ersättas av aktuell detaljplan. Gällande detaljplan som delvis ersätts är "Räven 17 m.fl." antagen 2005-02-17 och en liten detaljplan som bara gäller för en byggnad, med namnet "Del av Räven 18 Bymarken". Tillåten användning i "Räven 17 m.fl." är bostäder i två våningar över mark plus suterängväning. De delar som inte är bebyggda omfattas av prickmark och korsprickad mark på innergården som begränsar möjlig byggnation. Ett x-område med gångsvägar finns för allmänhetens rätt att vara på detaljplandens sydöstra del som är planlagd som skog, där marken ska vårdas och vidmakthållas som skog. Kullen i planområdets sydöstra del med skogen/träden upplevs inte som privat kvartersmark. Bergshöjden med träden/skogen upplevs som allmän park.

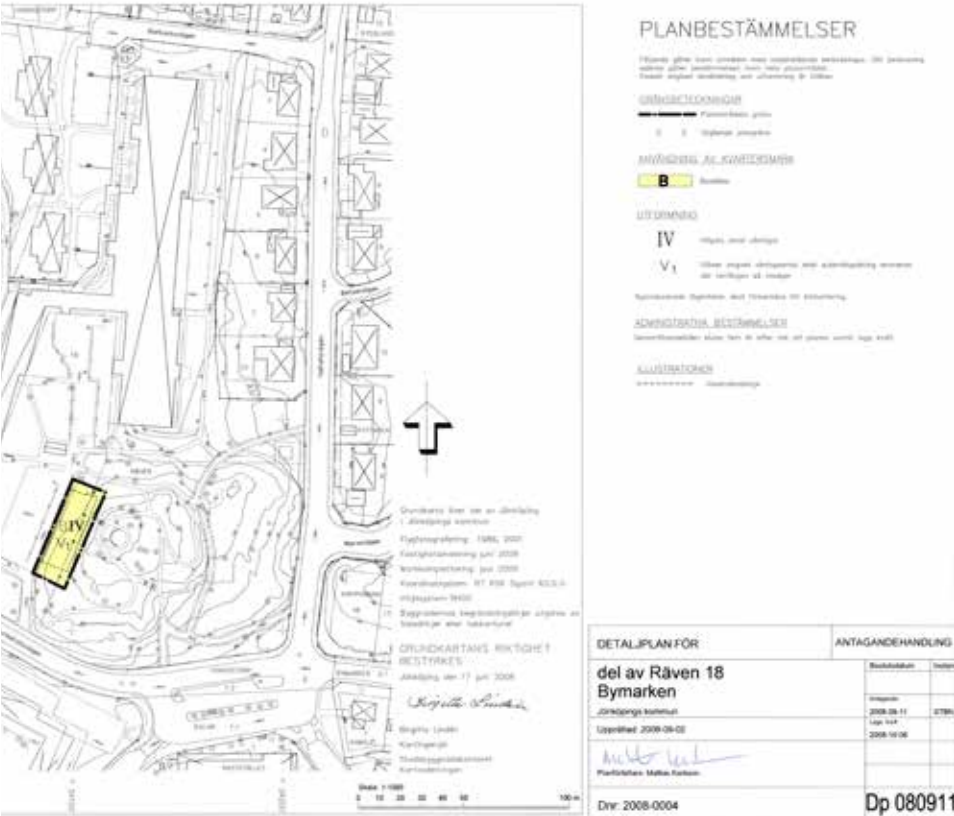
Gällande detaljplaner



Figur 3

Till vänster ses Befintlig/ gällande detaljplan

(Aktuell detaljplan kommer att ersätta denna detaljplan.)



Figur 4

Till vänster ses befintlig / gällande detaljplan för en liten del av platsen.

Planbesked

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om ett positivt planbesked 2018-10-12.

Grönstrukturplan

Grönstrukturplan för Jönköping beslutades av kommunfullmäktige 2019-05-23. Grönstrukturplanen ska på en övergripande nivå peka ut åtgärder och strategiska val för vidareutvecklingen av tätorternas gröna och blåa strukturer. Grönstrukturplanen är jämställd med översiktsplanen för att rådgöra vid stadsutveckling. I Grönstrukturplanen är "Valhallaparken" synonymt med Skäktabacken. Parken har utpekade värden:

- Vacker Utsikt och möjlighet att åka pulka på vintern.
- Parkkänsla med sittplatser / bänkar
- Gräsmattor som suger upp och fördröjer regnvatten.
- bergshällar/hällmark
- blommande träd och buskar ex: syren, sälg, schersmin forsythia (en gul och doftande buske), gullregn, rosor, hagtorn, rhododendron, körsbär, äppelträd, päronträd
- vilda blommor, scilla, påskliljor

Norr om planområdet finns Hisingstorps ekhage med många gamla träd och i söder finns Dalviksparken med fina ekar. Ytterligare söderut finns stadsparken.

Arkitekturstrategi

Arkitekturstrategin ska höja den arkitektoniska kvalitén i kommunen och vara ett kunskapsunderlag och dialogverktyg i bygg- och fastighetsutvecklingsprocesser. Med arkitekturstrategin ställer kommunen krav på att alla projekt som påverkar vår fysiska miljö ska kunna svara på tre frågor:

- Vad är den arkitektoniska idén/stadsbyggnadsidén?
- Hur samspelar projektet med sin omgivning?
- Hur bidrar projektet till sin omgivning?

Under rubriken Platsanalys beskrivs platsens koppling till de kvaliteter som eftersträvas i Arkitekturstrategin. (se sidan 19-20)

Hälsa och säkerhet

Buller

Buller påverkar planområdets södra del. En trafikbullerutredning har gjorts för att bland annat kunna välja rätt dimensionering av fasad och fönster. Resultatet redovisas under rubriken -”Utredningar och dispenser” sidan 30.

Bebyggelse inom planområdet

Ett byggnadskomplex bestående av tre byggnader uppfördes 1971 och var då norra Europas största ålderdomshem. Idag används de som hyresbostäder. Byggprocessen var effektiv och baserades på montering av färdiga betongelement med lyftkranar.

Mellan de bärande betongväggarna finns fönster och blåmålad träpanel. Balkongerna har vitmålade betongkonsoler och räcken, andra detaljer som bidrar till en varierad vacker och tidstypisk helhet är balkongernas vita smidesdetaljer och vitmålad korrugerad plåt som även återkommer i en tilltagen takfot. Alla byggnadens detaljer knyter ihop helheten. Alla detaljer har återkommande stil, färg och material, vilket ger en fin kontrast mot den platta tegelfasaden.

Båda huvudbyggnaderna från 1971 har två våningar mot väster och en sutterängvåning mot öster. Den östra byggnaden har dubbla bredden jämfört med den västra byggnaden. Östra byggnaden har en stor terrass med utsikt över Vättern, och under terrassen finns lägenheter.

År 2017 uppfördes ett flerbostadshus i södra delen av fastigheten med ett karakteristiskt sadeltak och gaveln mot Dunkehallavägen. Den 16 meter breda byggnaden har fem våningar, med ytterligare två våningar under det branta sadeltaket. Fasaden är klädd i blågråa elementskivor, och balkonger spelar en framträdande roll i husets arkitektur.

Några mindre komplementbyggnader finns på den ganska stora gemensamma gården.

Översiktsfoto på området



Figur 5

Flygfoto från 2017. Planområdet är omgiven av bostäder från olika årtionden och i varierande stilar och höjder på bebyggelsen:

1. Villorna norr och öster om planområdet byggdes på 1960-tal och 1970-tal.
2. nord väst finns tre tvåvåningsbyggnader i rött tegel från 1993.
3. Väster om Råven 18 finns två flerbostadshus från 2009
4. Söder om Dunkehällavägen finns ett bostadsområde med tio flerbostadshus i fyra våningar från 1965.
5. I syd-öst Ligger Dalviks centrum som byggdes 1969.

Planområdets byggnader



Figur 6

En flygbild som visar ett äldreboende från 1971, nu omgjort till hyresbostäder. Byggnaden har en suterrängvåning och en lång terrass med utsikt över Vättern.



Figur 7

En flygbild som visar den södra delen av planområdet med byggnaden från 2017 i mitten av fotot.



Figur 8

Ett foto taget från Dunkehallavägen i söder mot norr. Byggnad från 2017 ses till höger i bilden.



Figur9

Ett foto från gården på Råven 18 taget mot söder.



Figur 10

Ett foto från Barbackavägen visar norra gavel på byggnadskomplexet från 1971 med villor nedanför.

Omgivande byggnader



Figur 11. (se figur 5 ,siffr 1, på sidan 12)

Villor längs Valhallagatan öster om Fastigheten Räven 18, byggda på 1960- och 1970-talet.



Figur 12. (Se figur 5, siffr 2, på sidan 12)

I nord-väst finns Seniorboende från 1993, tre stycken tvåvåningsbyggnader i rött tegel.



Figur 13. (Se figur 5, siffr 3, på sidan 12)

Flerbostadshus väst om Räven 18 i fem våningar, byggdes 2009. Fotot är taget från Dunkehallavägen mot norr, fastigheten Räven 18 syns till höger i bilden.



Figur 14. (Se figur 5, siffr 4, på sidan 12)

Flerbostadshus i fyra våningar från 1965. Foto taget mot väst vid Dunkehallavägen. Räven 18 syns till höger i bilden.



Figur 15. (Se figur 5, siffr 5, på sidan 12)

Dalviks centrum vid korsningen Dunkehallavägen och Valhallavägen. Räven 18 syns till höger i bilden.

Infrastruktur

Gång och cykel

I dagsläget saknas en huvudcykelväg från planområdet/centrala Dalvik till centrala Jönköping. Cyklister är hänvisade till skyltat cykelstråk längs med villagator och cykelvägar i området söder om Dunkehallavägen. Det finns trottoarer för fotgängare på ömse sidor av Dunkehallavägen ner mot Talavidsrondellen. Väster om planområdet finns en smal gång- och cykelväg som leder norrut mot Hisingstorp.

Kollektivtrafik

Området har goda kollektivtrafikförbindelser. En busshållplats finns på Valhallavägen, ca 40 meter öster om planområdet, och en vid Dalviks centrum ca 100 meter sydöst om området. Stomlinje 2 går härifrån, med avgångar var 10 minut på vardagar, var 15–20 minut på kvällar, och varje halvtimme efter midnatt fram till 03:00. På lördagar går bussen var 15-20 minut under stora delar av dagen och kvällen och därefter en gång per timme till 03:00. På söndagar är trafiken regelbunden, med avgångar var 15–20 minut dagtid och timturer på natten fram till 03:00.

Motortrafik

Planområdet nås med motortrafik via Dunkehallavägen i söder och Barbackavägen i norr.

Parkering bil

På fastigheten Råven 18 finns idag 100 parkeringsplatser. Av dessa är 85 markparkeringar och 15 platser i garage. Dessa platser täcker behovet av de befintliga lägenheterna på fastigheten.

Parkering cykel

Det finns ett cykelförråd parallellt med Dunkehallavägen, ungefär 13 meter in på kvartersmarken (se figur 8, sidan 13, och figur 14, sidan 14). Cykelparkering finns även utomhus nära kvarterets olika entréer.

Teknisk försörjning

Avfallshantering

Avfall hämtas idag från miljöhuset genom att sopbilen kör in på gården via infarten från Dunkehallavägen och vänder på innergården genom att köra runt parkeringsplatserna. Avfallshanteringen kommer att fortsätta på samma sätt i framtiden.

Uppvärmning

Fjärrvärme är anslutet till fastigheten Råven 18.



Figur 16
Skäcktabacken var en avrättningsplats som syntes från centrala Jönköping. Idag kallas området Valhallaparken. Kartbilden är hämtad från Gustav Ljunggrens karta över Jönköping från 1855.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Skäcktabacken ligger på fastigheten Råven 18 men utanför aktuell detaljplans planområde. På Skäcktabacken ägde den sista avrättningen i Jönköping rum den 10 juli 1861. Fornlämningen berörs inte av aktuell detaljplan.

Kulturminnesvårdsprogram för Jönköpings kommun

Kulturminnesvårdsprogrammet för Jönköpings kommun, antaget 1989-09-28, ska utgöra underlag i beslut om hur kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader i kommunen ska bevaras för framtiden. Nio delrapporter har tagits fram som underlag, varav en är relevant för denna plan; Jönköpings läns museum Rapport nr 22, Jönköpings kommun Stadsarkitektkontoret 3/87 Bäckalyckan, Bymarken, Dunkehalla och Skänkeberg i Jönköping Kulturhistorisk utredning och förslag till bevarandeprogram.

I delrapporten är ingen byggnad inom planområdet eller i dess direkta närhet utpekade som särskilt värdefull bebyggelse. Stora delar av planområdet var innan det bebyggdes del av en handelsträdgård och plantskola bland annat fruktträd. Det fanns flera växthus och odlingsytor för olika växter som såldes.

Byggnaderna från 1971 har tidstypiska detaljer och är välbevarad arkitektur för sin tid. De ska behandlas varsamt vid förändringar, i enlighet med plan- och bygglagen.

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns ingen service, men området är centralt beläget och nära olika typer av samhällsservice. I söder ligger Dalviks centrum med en matbutik med postombud (Coop), en pizzeria, en frisörsalong, Dalviksskolan med cirka 310 elever och Dalviks förskola med cirka 34 barn. Där finns även barnhälsovården och Dunkehalla hemtjänst. Öster om centrum, vid Dunkehallavägen, finns Dalvikskyrkan med förskoleverksamheten Kyrktuppen. Väster om Råven 18 ligger äldreboendet Stattutgatan med 70 lägenheter. Norr om området finns Hisingstorpsskolan med grundskola F-6. I närheten till Hisingstorpsskolan finns en kyrka med restaurang (Fjällstugan), catering och andra verksamheter.

Social hållbarhet

Folkhälsa

Den befintliga innergårdens storlek ger bra dagsljus till bostäderna. På fastigheten Råven 18 finns en park nära Dalviks centrum med asfalterade gångvägar. Parken erbjuder trevliga platser att vistas på och vintertid kan man åka pulka och leka i snön. Vid till exempel, festliga tillfällen kan många samlas och fira i parken som har vacker utsikt över staden och Vättern. Parken med dess grönska och de stora träden som ska bevaras bidrar till folkhälsa och trivsel.

Trygghet och säkerhet

Området runt planområdet har många småvägar med gatubelysning, som upplevs som trygga och säkra för cyklister och fotgängare. Stundtals är det trängsel och mycket trafik på Dunkehallavägen och Valhallavägen, särskilt vid hämtning och lämning av barn vid Hisingstorpsskolan.

Jämlikhet och jämställdhet

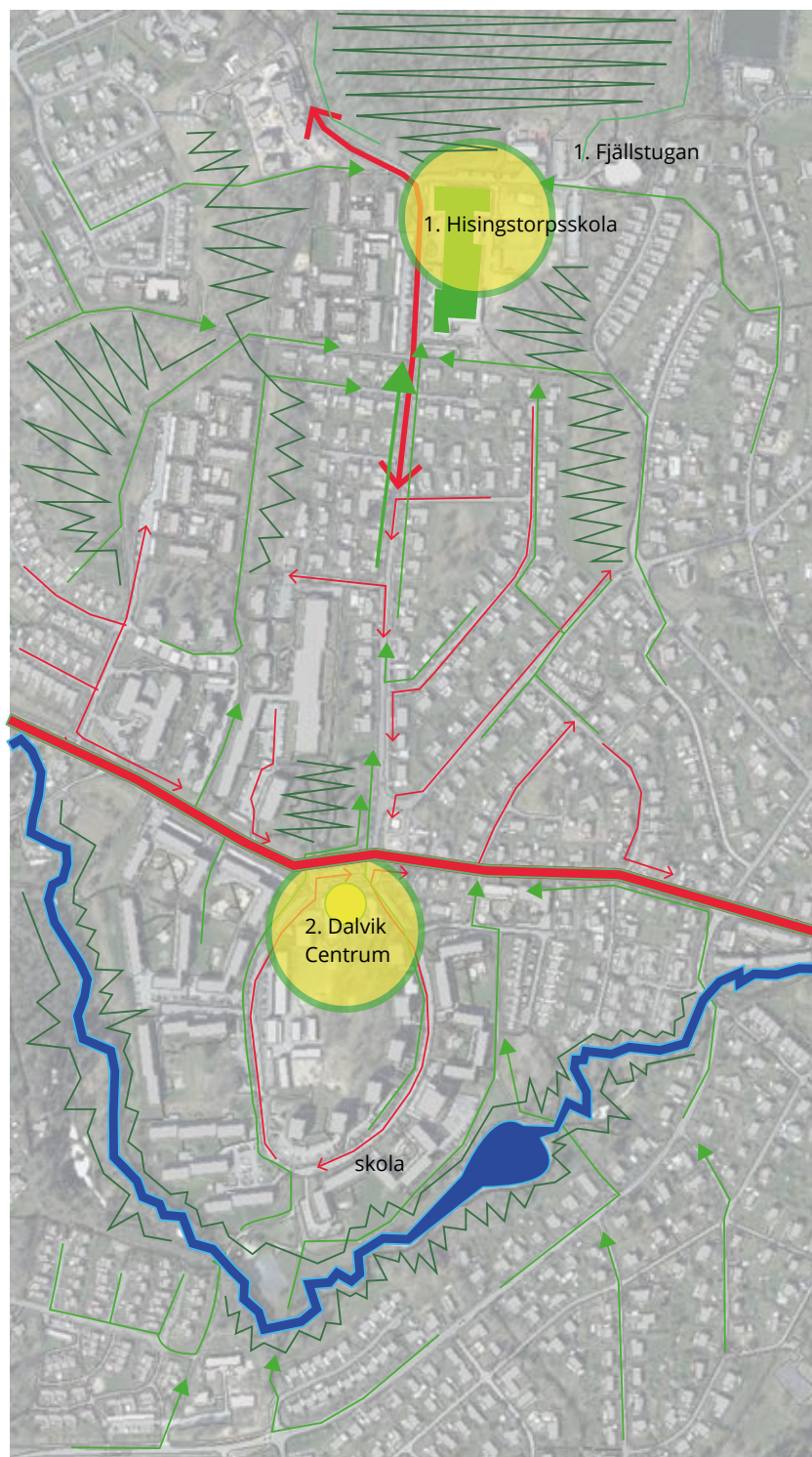
Enligt Boverkets byggregler (BBR) ska parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga och personer med funktionsnedsättning finnas inom 25 meter från en tillgänglig och användbar entré, till exempel vid bostadshus. Den befintliga innergården, uppdelad i två delar, har tillräcklig storlek för att rymma fler parkeringsplatser som uppfyller kraven på tillgänglighet.

Platsanalys

Råven 18

Området präglas av kuperad terräng, med en stadsplanering som har flera återvändsgator och blandad bebyggelsestruktur vilket ger en viss förortskaraktär och avskildhet mellan bostadsområden. Med föreslagna byggrätter kan vägar och stadsdelscentrumet få ökad kvalitet med mer stadskaraktär nära Dalviks centrum. Jönköping får genom detaljplanen fler bostäder samtidigt som biltrafiken inte behöver öka nämnvärt.

Detaljplanen syftar till att stärka områdets urbana struktur genom en påbyggnad av en våning på befintlig byggnad i nordöstra delen och en ny fyrvåningsbyggnad med vindsvåning längs Dunkehallavägen. Den nya byggnaden längs Dunkehallavägen ger en tryggare stadsmiljö och kompletterar den befintliga bebyggelsen som har stora outnyttjade luckor mellan byggnaderna. Placeringen möjliggör en framtida breddning av gång- och cykelvägen samt plantering av en trädallé.



Figur 17

Tre Huvudsakliga målpunkter i området är markerade med gul figur.

1.Hisingstorpsskolan idrottsanläggningar och större natur-park och Fjällstugan.

2. Dalviks centrum med mataffär pizzeria och frisör

3 Vägen ner mot stadsparken, Vättern och centrala delar av Jönköping

Gröna pilar visar hur cyklar och människor kan röra sig på några av områdets mindre vägar.

Röda pilar visar exempel på hur motortrafik samlas till Dunkehällavägen och Valhallavägen som också trafikeras av busstrafik.

3. Centrala Jönköping

Planförslag

Planförslaget medger byggnation mot Dunkehallavägen med fyra våningar och en våning inredd vind under dess sadeltak. I en del av byggnadskomplexet från 1971 tillåts en tillbyggnad på befintligt flerbostadshus i planområdets östra del.

Befintligt miljöhus står kvar på innergården och en ny mindre byggnad för cykelparkering byggs. Befintlig innergård kommer att förändras så att fler bilar kan parkeras på gården. I Illustrationsplanen på nästa sida kan ni se en möjlig omvandling av innergården där även fler träd kan planteras enligt ritningen.

Arkitektonisk idé

Genom att tillföra en byggnad som har en höjd som ligger mellan olika befintliga byggnaderna kan denna nya byggnad jämka samman och integrera bebyggelsen och ge området en mer stadslig känsla, istället för en splittrad förortskaraktär. Genom att placera det nya flerbostadshuset längs Dunkehallavägen blir vägen trevligare och säkrare för gående och cyklister att ta sig till Dalviks centrum.

Samspel

Det nya flerbostadshuset jämkar samman olika omgivande byggnaders höjder och volymer och hjälper till att skapa en tydlig gatumiljö längs Dunkehallavägen.

Tillbyggnaden på taket i den östra delen av fastigheten är utformad för att hålla tillbyggnadens påverkan på villor österut på en låg nivå gällande skuggor och insyn. Tillbyggnaden samspelar med befintlig arkitektur genom sitt platta tak, tydliga horizontalitet och med en terassering mot öst.

Bidrag

Den nya bebyggelsen ger en förtätning som passar ett stadsdelscentrum, Dalviks centrum. Dunkehallavägen och dess omgivning får ett mer levande och tryggt gaturum och fler människor som kan bidra till stadsdelens liv.

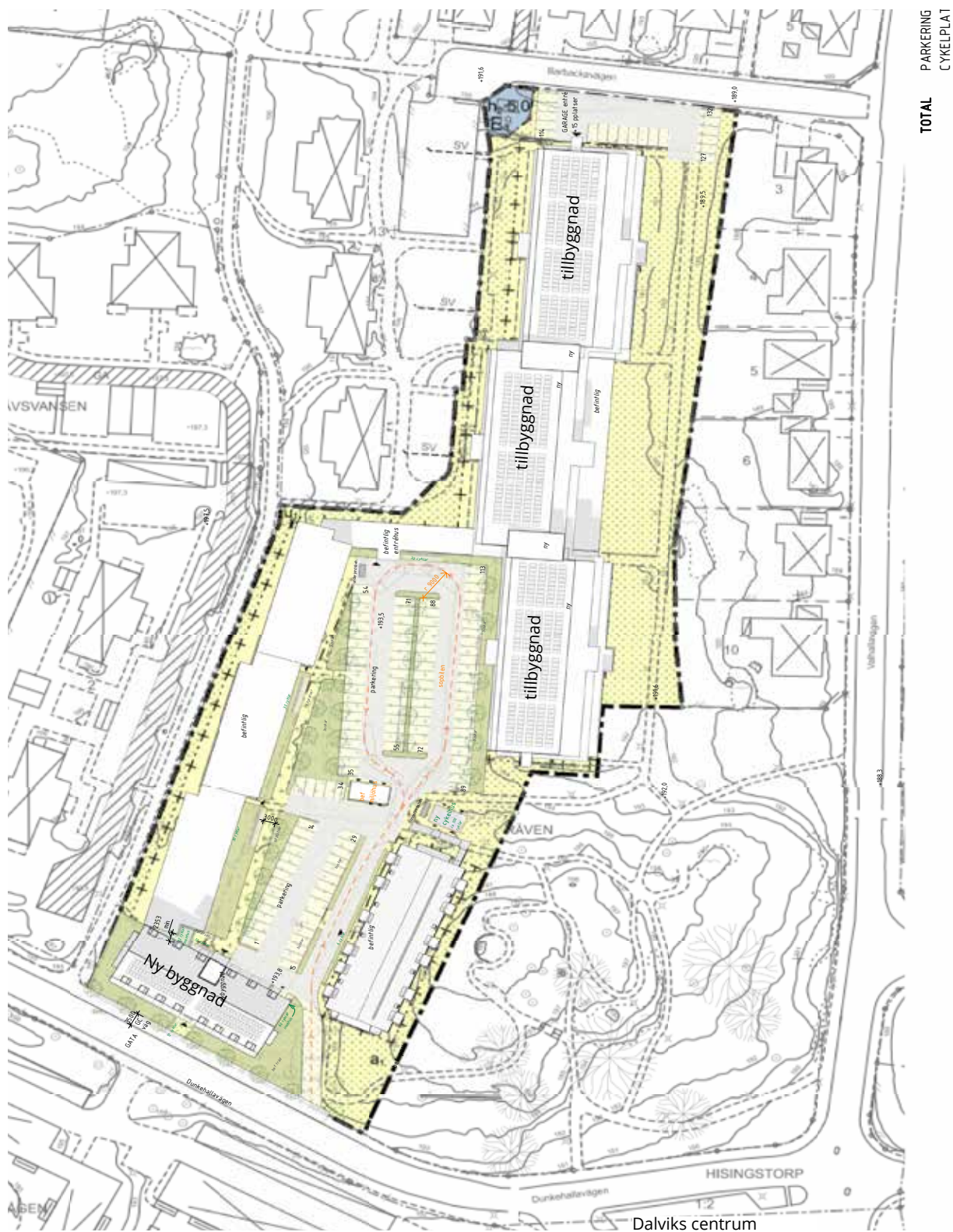
Allmän platsmark

Gata

Gång- och cykelvägen på norra sidan av Dunkehallavägen kan i framtiden behöva göras bredare. Just nu finns inga byggplaner, men den nya bygggrätten som möjliggörs i aktuell detaljplan placeras så att en framtida breddning av gång- och cykelvägen kan göras.

Kvartersmark

Inom planområdet möjliggörs en utökad bygg rätt av bostäder.

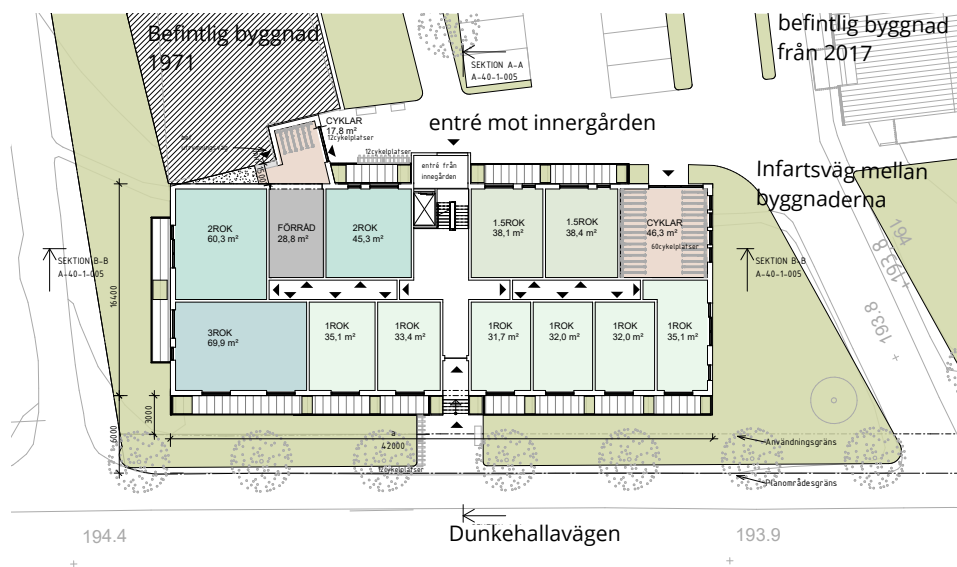


Figur 18

Illustrationsplan där man kan se utformning av innergården och placeringen av den nya byggnaden mot Dunkehallavägen och tillbyggnad på taket i den östra delen av fastigheten.

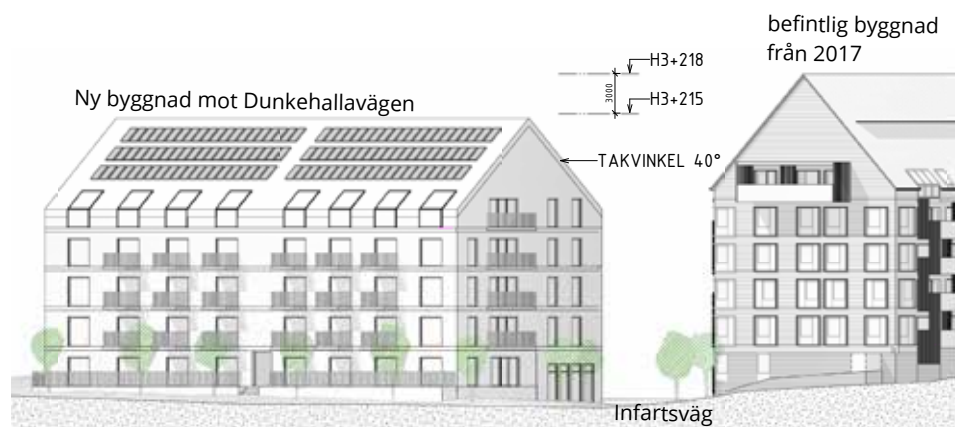
Nytt flerbostadsbyggnad mot Dunkehällavägen

Planförslaget har fyra våningar plus en vindsvåning. Byggnaden har ett sadeltak och balkonger mot söder mot Dunkehällavägen. En entré från gatan ska finnas för att levandegöra Dunkehällavägen och ha en stark koppling till gatan. Ett trapphus med ytterligare en entré mot innergården ger en bekväm koppling till parkeringen och miljöstationerna och ger en direkt koppling till en bullerskyddad och privat gårdsmiljö.



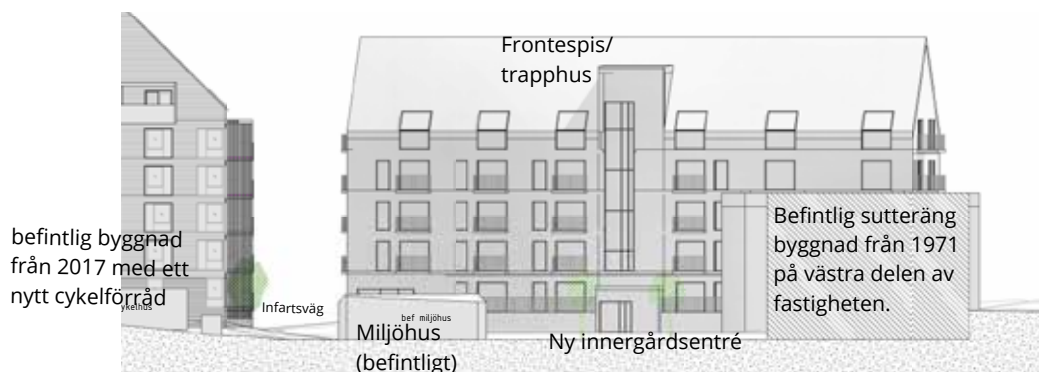
Figur 19

Den nya byggnaden som ansluter mot den befintliga sutterängbyggnaden i västra delen av fastigheten. Ytan mellan byggnaderna kommer nyttjas som cykelförråd med plats för minst 12 cyklar. Entre ska finnas mot både dunkehällavägen och innergården.



Figur 20

Byggnad mot Dunkehällavägen har en lägre byggnadshöjd ochnockhöjd men påminner mycket om den senast uppförda byggnaden på fastigheten från 2017. Bilden visar den nya byggnadens södra och östra fasad.

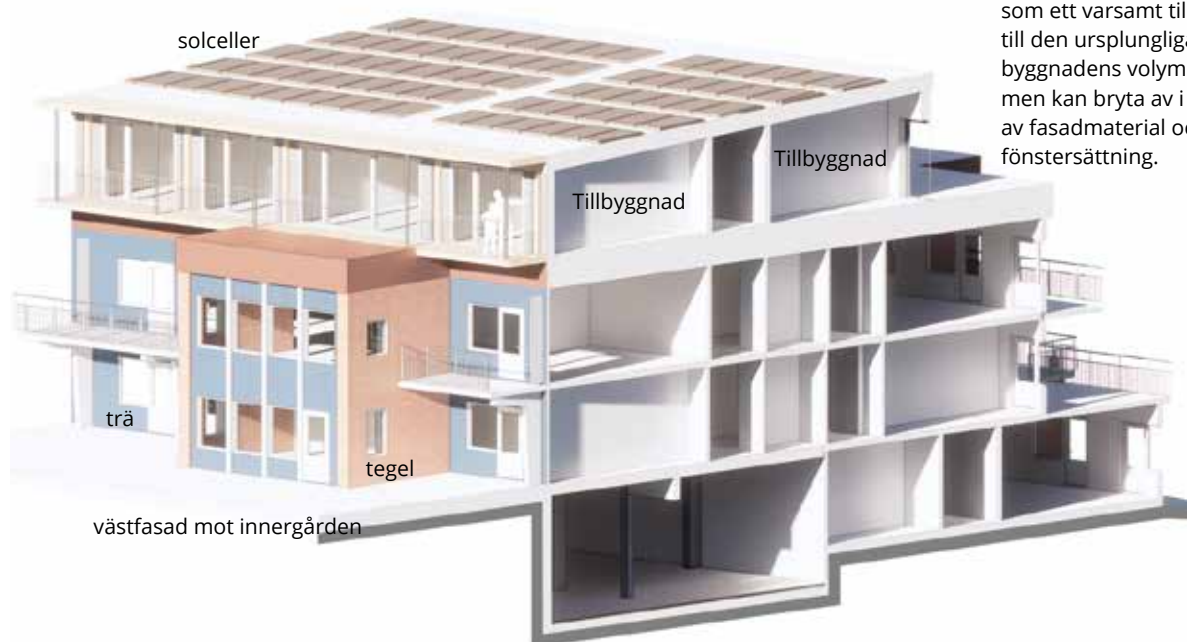


Figur 21

Bilden visar den norra fasaden på den nya byggnaden. Det är den norra fasaden som är vänd mot innergården. Den nya byggnaden skapar en mer sluten kvartersbebyggelse.

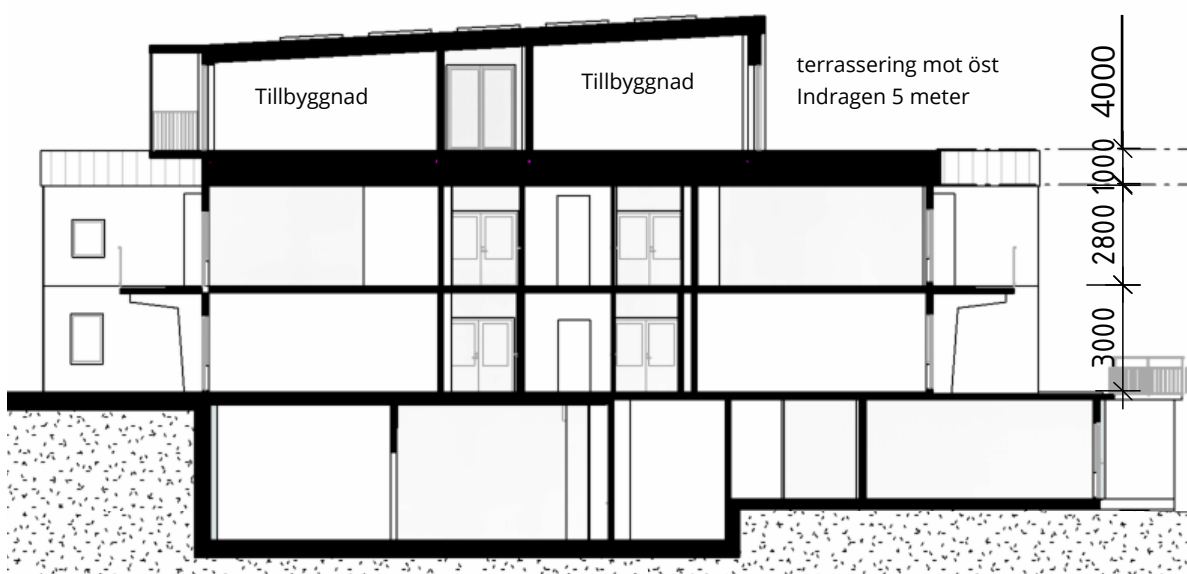
Ny tillbyggnad på byggnad från 1971 i fastighetens östra del

En ny våning läggs till längs hela byggnaden, indragen 4,5 meter från befintlig takfot/fasad, vilket skapar en modern parallell till den befintliga arkitekturen. Tillbyggnaden rymmer många små, välplanerade lägenheter längs en central korridor. Den nya designen samspelar med den befintliga strukturen och bevarar och bygger vidare på terrasseringar med utsikt över Vättern. Genom att våningarna är indragna i öster skapas privata utrymmen som minskar insynen till andra bostäder. Terraseringen i öster med dess indrag gör bostäderna vackra och välplanerade samtidigt som skuggbildningen hålls lägre.



Figur 22

3D-volym med Sektion. Tillbyggnaden är tänkt som ett varsamt tillägg till den ursprungliga byggnadens volym men kan bryta av i val av fasadmaterial och fönstersättning.



Figur 23 En sektion genom byggnaden där den översta våningen är den nya tillbyggnaden

fasaduppställning, tillbyggnad på byggnad från 1971



Figur24

Bilden visar fasadritning på del av västfasad. Den översta våningen är föreslagen tillbyggnad.



Figur25

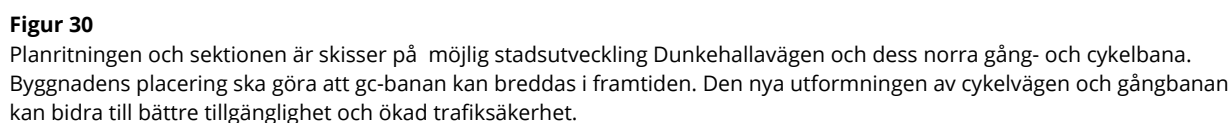
Bilden visar fasadritning på del av östfasad. Den översta våningen är föreslagen tillbyggnad. Den understa våningen är en suterrängvåning som tar upp nivåskillnader i terrängen (se figur 30, en sektionsritning på nästa sida.)

[illegible]

This architectural section drawing illustrates a multi-story building with a complex internal layout. The drawing shows multiple levels, including a ground floor, several intermediate floors, and a roof level. A central vertical corridor or stairwell is visible, providing access to all levels. The building's structure is defined by a grid of walls and columns, with various rooms and spaces indicated by different hatching and shading. The drawing is oriented vertically, with the top of the building at the top of the page.

Figur 29. En sektion som visar omgivande bebyggelse och tillbyggnaden.

Dunkehallavägen ett framtidsscenario



Solstudie

Solstudie visar att planerad tillbyggnad i en våning och med indragen fasad mot öster ger en liten ökning av skuggverkan på bebyggelsen öster om fastigheten.

Den nya byggnaden mot Dunkehallavägen får en större inverkan med mer skuggning men främst på den egna fastighetens innergård.

För solstudie med bilder se bilaga till planhandlingarna. Handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: Detaljplan för Råven 18

Solstudie, jämförande bilder vårdagjämning kl 15.00



Figur 31

Befintlig bebyggelse
Vårdagjämning kl 15.00



Figur 32

Planerad bebyggelse
Vårdagjämning kl 15.00

Solstudie, jämförande bilder sommarsolstånd kl 18.00.



Figur 33

Befintlig bebyggelse
Sommarsolstånd kl 1800



Figur 34

Planerad bebyggelse
Sommarsolstånd kl 1800

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunens bedömning är att den förväntade och möjliga miljöpåverkan från samtliga miljöaspekter tillsammans inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte ska upprättas. Bedömningen grundas på att detaljplanen möjliggör en byggrätt inom befintlig tätortsbebyggelse där nyexploateringen är liten och inte kan ha någon större effekt på miljön.

Parkeringsutredning

Bilparkering

På fastigheten Råven 18 finns idag 100 parkeringsplatser. Av dessa är 85 markparkeringar och 15 platser i garage. Dessa platser täcker behovet av de befintliga lägenheterna på fastigheten.

Fastigheten är belägen i zon B enligt Jönköpings parkeringstal (2016). I denna zon är parkeringskravet för flerbostadshus 7 parkeringsplatser /1000 BTA för lägenheter mindre än 35 kvm och 9 parkeringsplatser/1 000 BTA för lägenheter större än 35 kvm.

Den nya påbyggnaden har en total BTA om 2 600 kvm föreslås endast utgöras av lägenheter mindre än 35 kvm. Detta genererar ett parkeringskrav på cirka 18 platser.

Det nya huset vid Dunkehällavägen har en total BTA om 3 229 kvm. Av detta utgörs 1 020 BTA av lägenheter mindre än 35 kvm och 2 209 BTA av lägenheter större än 35 kvm. Parkeringskravet för de mindre lägenheterna blir cirka 7 platser och för de större lägenheterna cirka 20 platser. Parkeringskravet för det nya huset blir således cirka 27 platser. Det samlade parkeringskravet för både påbyggnad, nybyggnad och befintliga byggnader är 145 platser. (18+27+100).

Detaljplanen kan uppfylla det totala behovet av parkeringsplatser som de nya byggrätterna medför. I illustrationsplanen på sidan 20 visas en möjlig parkeringslösning, med 147 parkeringsplatser, även parkering med tillgänglighetskrav är inräknat. 132 platser är i markplan på innergården och 15 i ett garage med infart på byggnadens norra gavel i närhet till Barbackavägen.

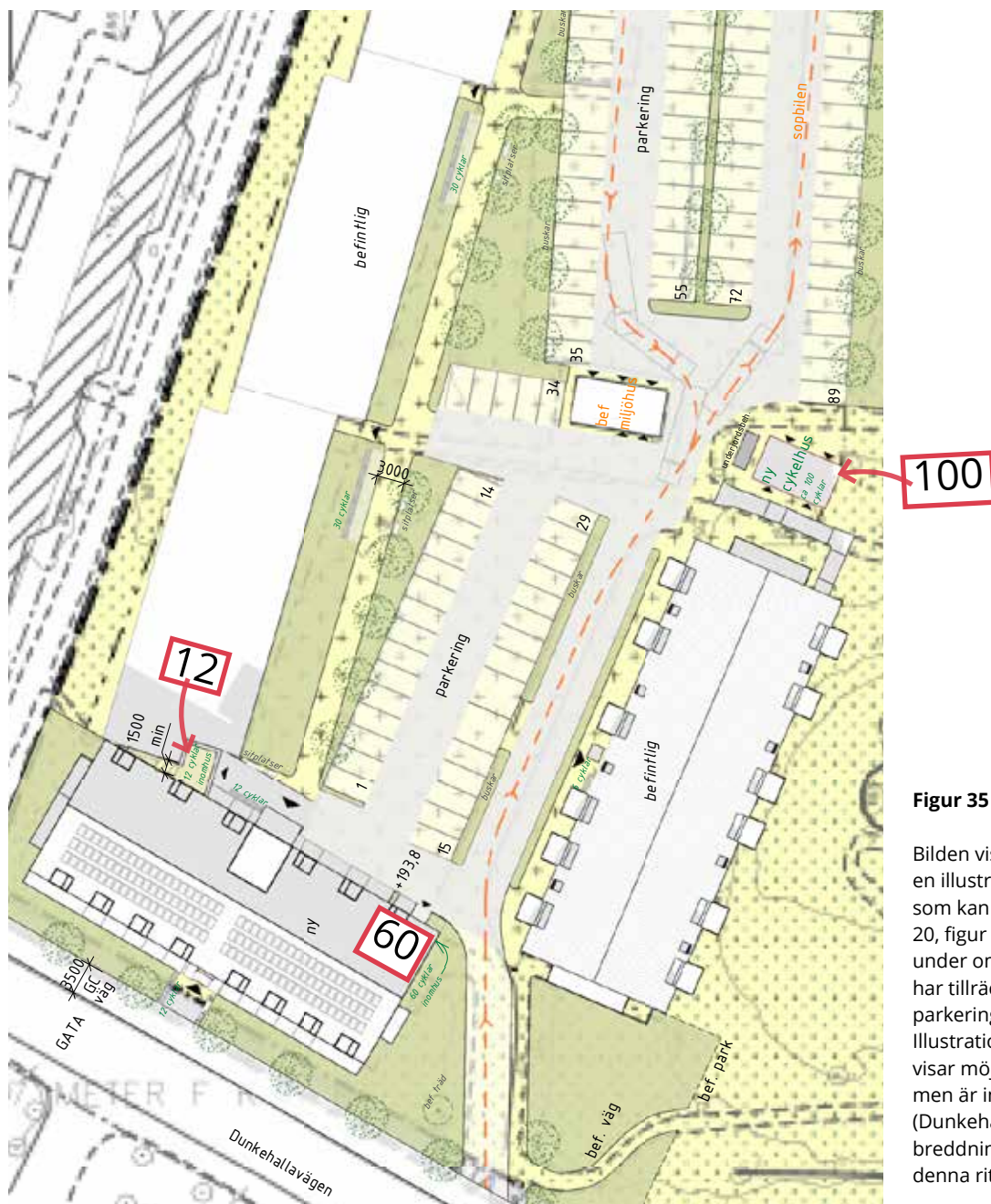
se sidan 20 för illustrationsplan och bilagor finns på www.jonkoping.se
sökord: Detaljplan för Råven 18.

Cykelparkering

I den nya byggnaden mot Dunkehallavägen planeras för två nya cykelrum. Ett inomhusrum på gaveln som rymmer 60 cyklar och ett förråd mellan den nya byggnaden och den befintliga som rymmer 12 cyklar. (se bilden nedan)

Ett nytt cykelförråd för 100 cyklar planeras också centralt och lättåtkomligt i närhet till befintligt miljöhus på innergården. (se bilden nedan, nedre högra hörnet)

I illustrationsplanen är det också inritat 120 parkeringsplatser för cykel utomhus i nära anslutning till en entré till bostäderna.



Figur 35

Bilden visar en del av en illustrationsplan som kan ses på sidan 20, figur 18. Ritningen under om planområdet har tillräckligt med parkeringsplatser. Illustrationsplanen visar möjliga alternativ men är inte bindande. (Dunkehallavägens breddning syns inte i denna ritning)

Bullerutredning

En trafikbullerutredning utförd av Akustik forum, daterad 2024-06-28, visar att ljudnivån på fasaden mot söder, Dunkehallavägen, överstiger riktvärdet på 60 dBA. Ljudnivån på gavelfasader överstiger även de riktvärdet. Enligt boverket ska ska minst hälften av bostadsrummen vara placerade på en skyddad sida där ljudnivån är under 55 dBA, vilket fasaderna mot innergården uppfyller. Smålägenheter under 35 m² kan placeras enkelsidigt om ljudnivån är under 65 dBA. För uteplatser gäller riktvärden på 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, vilka uppfylls på innergården. Uteplatser som inte uppfyller dessa krav, som exempelvis balkonger mot Dunkehallavägen, bör kompletteras med gemensamma uteplatser på innergården.

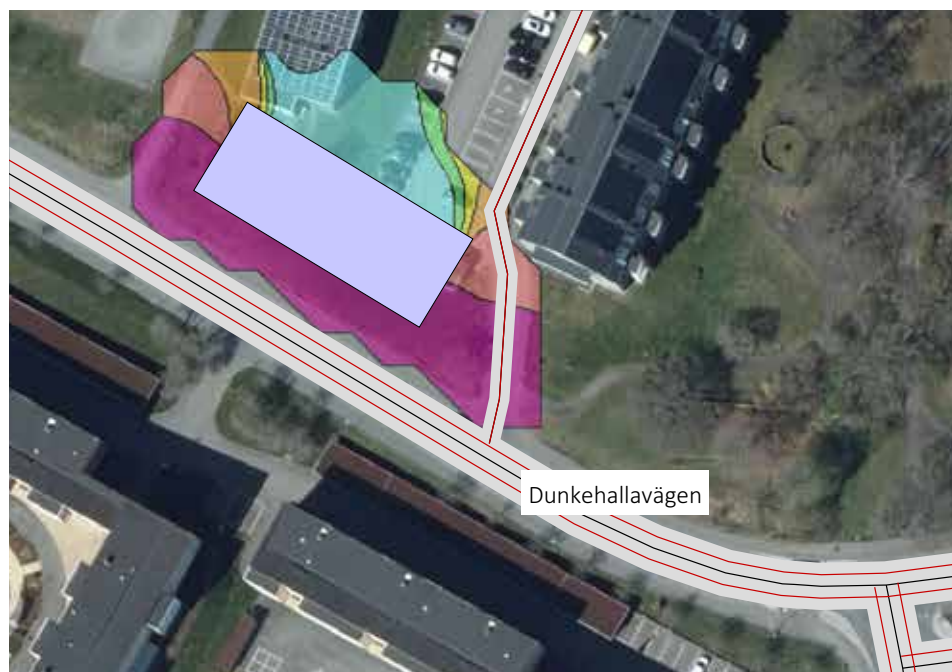
Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: Detaljplan för Råven 18.



Figur 36

Bilden visar beräknad Dygnsekvivalent ljudnivå för framtida bullersituation år 2050.

(Bullerutredning är en bilaga till planhandlingarna)



A-vägd ljudnivå i dB

≤ 50	Riktvärde för uteplats
≤ 55	
≤ 60	
≤ 65	
≤ 70	
> 70	

Förklaringar

—	Väg
■	Ny byggnad

Figur 37

Bilden visar beräknad maximal ljudnivå från vägtrafik mellan dag och kväll kl 06-22 i ett framtida buller scenario 2050.

Geoteknisk utredning

Willhem Ab har låtit utföra geotekniska undersökningar som bifogas till detaljplanens handlingar, se bifogade handlingar för bilder på provpunkter och figurer som visar beräkningar och undersökningsresultat. Resultatet av undersökningarna sammanfattas i texten nedan.

En vånings tillbyggnad, ovanpå byggnad från 1971

Geoteknisk undersökning för uppförande av en tillbyggnad på taket

Enligt tidigare byggnadsritningar är huset grundlagt på packad fyllning, berg eller sprängbotten. Undersökningar som sonderingar och borrhningar bekräftar detta. Marken under huset har visat sig vara svår att sondera på grund av stenigt material, vilket har gjort att tyngre utrustning krävdes för att nå tillräckligt djupt. För att bedöma om det går att bygga till två våningar undersöktes markens känslighet för sättningar. För att minska belastningen bestämdes att bygga till endast en våning med lätta material. I utvärderingen av sonderingsresultaten har även golvnivån inkluderats.

Sättningsberäkningar

Den befintliga grundplattans belastning har beräknats till 150 kN/m för väggar med hög belastning. Vid en påbyggnad med lätta material ökar belastningen till 163 kN/m, vilket innebär en ökning på mindre än 10 %. Baserat på undersökningsresultaten och markens egenskaper (E-moduler) beräknas sättningen på grund av lastökningen bli mindre än 1 cm. Även beräkningen för pelarens ökade last från 550 till 610 kN på en större grundplatta visar en sättning på mindre än 1 cm.

Sammanfattning/slutsats

Beräkningarna visar att lastökningen från påbyggnaden ger mycket små sättningar. En våning byggd med lätta material kan genomföras.

Geoteknik för nybyggnad av flerbostadshus parallellt med Dunkehällavägen

Jordarter

Under gräset består jorden av sand och silt med varierande tjocklek och berg. I den södra delen finns fyllning med mulljord och sand ner till cirka 1 meters djup. Övergången mellan fyllning och naturlig jord är svår att bestämma på vissa punkter. Bergytan är synlig i den västra delen av området, och jordlagren är generellt tunna.

Sonderingar

Undersökningen omfattade trycksonderingar, jord-berg-sonderingar och skruvborrningar på fyra olika platser. Den största jorrdjupet, vid punkt 2406B, var 2,7 meter. I flera punkter var marken svår att sondera på grund av sten och block, vilket krävde högre kraft och rotation. I fyllningen vid punkt 2506 var motståndet lägre, och grundläggning kan ske efter att fyllningen tagits bort.

Geohydrologiska förhållanden

I grundvattenröret vid punkt 2406 mättes grundvattennivån till 2,3 m under markytan. I de grunda skruvborrhålen, som var 1,5 m djupa, konstaterades inget grundvatten. Vid nederbörd och snösmältning kan viss vattentillrinning förväntas, vilket kan leda till fluktuerande grundvattennivåer.

Dimensioneringsförutsättningar

Byggnaden tillhör Geoteknisk Kategori 2. Grundläggning kan göras på naturlig jord, packad friktionsjord eller sprängbotten, beroende på byggnadens placering. Parametrar för grundtryck kan fastställas enligt standarder efter markarbetet.

Grundläggning av byggnad

Markarbeten ska utföras enligt AMA Anläggning 23, och innefattar jordschakt, bergschakt, samt fyllning och packning. Byggnaden kan grundläggas på naturlig friktionsjord, packad fyllning eller sprängbotten med grundplattor. Under bärande delar ska minst 200 mm bärlagergrus packas. Tjälskydd krävs, och golv i marknivå ska ha minst 200 mm dräneringslager (makadam eller singel). Dräneringsrör leder vatten till dagvattensystemet, och värmeisolering med cellplast används för att förhindra fukt. Markplaneringen ska ge god vattenavledning.

Stabilitet

Terrängen har en lutning på 1:30, vilket är hanterbart under byggnationen. Området kräver inga särskilda stabilitetsåtgärder på grund av berg i dagen och måttliga jorddjup. Jordschakt ska utföras enligt AMA Anläggning 23. Det krävs inga speciella åtgärder för områdets stabilitet vid planerad grundläggning, stabiliteten är god.

Grundläggning och schaktarbete

Eftersom jorden kan bli flytbenägen vid omrörning, behövs noggrann planering för att undvika problem som uppluckrad schaktbotten. Terrassytor ska luta mot diken för att leda bort vatten. Schaktslänter ska ha en lutning på 2:1, och vid djupare schakt görs lutningen flackare. Grundvattennivån ska tillfälligt under arbetet sänkas minst 0,5 meter under schaktbotten. Maskiner och jordmassor får inte placeras för nära schakten. Allt schaktarbete följer ”Schakta säkert” (2015).

Bergschakt

Vid bergschakt rensas all jord från bergytan och arbetet utförs enligt AMA Anläggning 23. Sprucket berg kan tas bort med en slaghammare, och sprängbotten packas och tätas enligt riktlinjerna.

Hårdgjorda ytor

Marken bedöms bestå av tjälfarlig jord enligt AMA Anläggning 23. All mulljord tas bort innan hårdgjorda ytor anläggs.

Dagvatten

Den fasta jorden inom området gör lokal infiltration svår, och fördröjningsdammar är begränsade.

Miljötekniska förhållanden

Radonmätning visar på låga nivåer (2 kBq/m³), vilket klassar marken som lågradonmark. Även vid låga radonhalter rekommenderas radonskydd. Byggnaden ska byggas utan sprickor eller hål mot marken. Golvplattan bör armeras för att minimera sprickor, och betongen ska bevattnas i minst två

veckor för att undvika sprickor. Dräneringsslangar under betongplattan kan anslutas till en utsugsfläkt för att skapa undertryck och förhindra radon att tränga in. Ventilation är också viktig för att sänka radonhalten.

Sammanfattning/slutsats

Utredning visar geotekniska förhållanden på platsen och i utredningen framkommer grundläggningssmetoder som kan användas vid uppförande av byggnad. Stabiliteten på platsen är god och en byggnad kan uppföras på platsen.

Miljöteknisk markundersökning

På uppdrag av Willhem AB har Vatten och Samhällsteknik gjort en miljöteknisk markundersökning inför en utbyggnad på fastigheten Råven 18 i Jönköping. Syftet var att kontrollera om det finns föroreningar från tidigare odlingsverksamhet, där bekämpningsmedel som DDT och Lindan kan ha använts. Under april 2023 togs jordprover från nio platser, som analyserades för bekämpningsmedel och tungmetaller.

Sammanfattning/slutsats

Resultaten visade låga halter av föroreningar, och endast två provpunkter visade något förhöjda blyhalter, men dessa bedömdes inte utgöra en risk. Marken anses vara lämplig för bostadsbyggande. Utredningen är en bilaga till planbeskrivningen.

Arkeologi

Planområdet är bebyggt sedan tidigare och kommunen har god kännedom om planområdet. Kommunen bedömer att ingen arkeologisk undersökning behöver genomföras. Fornlämningsplatsen Skäcktabacken på en del av fastigheten Råven 18 som var en galgbacke, lämnas oexploaterad och berörs inte av detaljplanen.

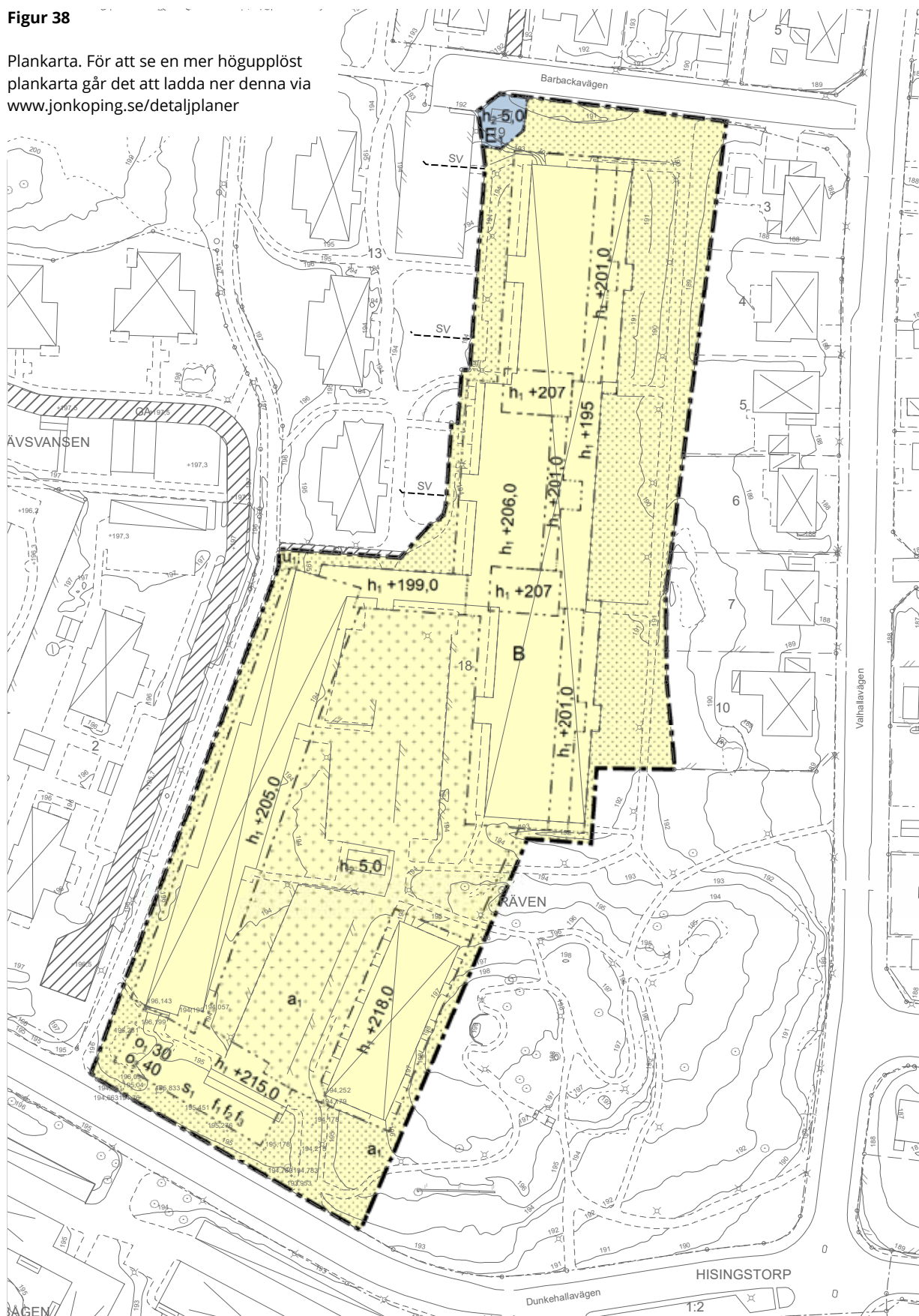
Dagvatten

Kommunen bedömer att ingen dagvattenutredning behöver göras då planförslaget inte kan väntas bidra med någon väsentlig ökning som behöver utredas. Denna ökning av hårdgjord yta är väldigt liten och vattenflödet från området kommer inte öka i någon betydande omfattning på grund av ändrad bebyggelse.

Plankarta och bestämmelser

Figur 38

Plankarta. För att se en mer högupplöst plankarta går det att ladda ner denna via www.jonkoping.se/detaljplaner



Användningsbestämmelser

Allmän plats

Gata

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra användning för allmän plats/ gata. I planförslaget utökas Dunkehallavägen så ytterligare markyta kan bli en bredare gång och cykelväg, i syfte att möjliggöra ett säkrare och mer stadsmässigt gång och cykelhuvudstråk som leder mot Dalviks centrum.

A grey rectangular sign with the word "GATA" in bold, black, sans-serif capital letters.

Kvartersmark

Bostäder

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra användning för bostadsändamål. I planförslaget utökas byggrätten så ytterligare bostäder kan uppföras, i syfte att möjliggöra förtätning inom tätortsbebyggt område samt för att minska trafikbuller på innergården.

A yellow rectangular sign with the letter "B" in bold, black, sans-serif capital letters.

Transformatorstation

Bestämmelsen visar en lämplig placering av en transformatorstation på kvartersmark. Det finns redan en befintlig transformatorstation på platsen.

A blue rectangular sign with the text "E₁" in bold, black, sans-serif capital letters.

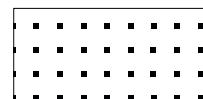
Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark (avgränsning via egenskapsgränser)

Begränsning av markens utnyttjande

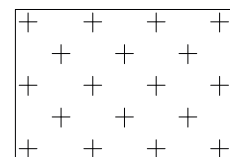
Marken får inte förSES med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att reglera mark där byggnader inte får uppföras. Det innefattar bland annat förgårdsmark och kvartersgator.



Marken får endast förSES med komplementbyggnad, balkonger, uteplatser, plank, murar och dylikt

Bestämmelsen omfattar bostäders innergårdar där det är möjligt att exempelvis uppföra komplementbyggnader som soprum och cykelförråd.



Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar höjden på byggnader

$h_1 + 0,0$

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Bestämmelsen reglerar höjden på transformatorstation.

$h_2 5,0$

Markreservat för allmännyttiga ändamål

markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Marken behöver reserveras för en allmännyttig ledning som korsar ett hörn av fastigheten.

U

Takvinkel

Minsta takvinkel är angivet värde i grader.

Syftet med bestämmelsen är att få en vinkel på byggnaden tak som inte är för flack. Byggnaden ska inte ha ett platt tak. Sadeltaket med vinkelbestämmelsen gör att byggnaden upplevs som lägre i förhållande till kringliggande byggnader då fasadlivet sänks från nockhöjden.

$o_1 0,0$

Största takvinkel är angivet värde i grader.

Syftet är att takvinkeln inte ska vara för brant. Sadeltaket med en bestämmelse om största takvinkel gör att byggnaden upplevs som lägre i förhållande till kringliggande byggnader då fasadlivet sänks från nockhöjden.

$o_2 0,0$

Utformning

Endast sadeltak

Bestämmelsen syftar till att få den nya och befintliga byggnaden öster om den att kännas som en del av samma estetiska och arkitektoniska sammanhang. Utformningsbestämmelser gällande taket på byggnaden ska jämka samman omgivande bebyggelses olika höjder och utformningar av taken.

f_1

Entré ska finnas mot prickmark i söder, mot Dunkehallavägen.

Syftet med planbestämmelsen är att skapa aktiva bottenvåningar som ger liv åt gatan och som är välkomnande för besökare från Dunkehallavägen.

f_2

Balkonger får kraga ut maximalt 1,5 meter från fasad mot eller över prickmark. Utkragande delar mot allmän plats får ej glasas in, övrig inglasning ska ske på ett enhetligt sätt.

f_3

Balkonger ut mot allmän plats eller mot lokala gator får inte överstiga 1,5 meter i djup för att ge ett stadsmässigt uttryck. Syftet med att inglasning inte får ske mot allmän plats är att balkongerna ska ingå som en del av den allmänna platsen för att skapa liv och rörelse. Inglasning kan ske på ett enhetligt sätt mot kvartersmark, d.v.s. mot interna gator

Byggnaders användning

För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en luddämpad sida.

S₁

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att lägenheter där trafikbullret överstiger bullerförordningens krav, ska utformas så att det blir goda livsmiljöer. Detta gäller endast för lägenheter mot Dunkehallavägen där riktvärden överstigs.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under detaljplanens genomförandetid.

a₁

Syftet med bestämmelsen är att underlätta under byggtiden genom att göra byggbodar bygglovsbefriade.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen fått laga kraft

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen omfattar Råven 18. Inga mark- eller utrymmesförvärv krävs för genomförandet. I framtiden kan det bli aktuellt med sådana förvärv för att bredda gång- och cykelvägen på Dunkehallavägens norra sida. Den nya byggrätten för ett flerbostadshus har placerats med tanke på denna breddning av GC-vägen.

Fastighetsrättsliga frågor

Rättigheter

Detaljplanen medför ingen förändring gällande kvartersindelning eller fastighetsindelning.

Ekonomiska frågor

Kommunen kommer att ha plan- och administrativa kostnader för framtagande av detaljplanen. Exploatören ersätter kommunen för de plan- och administrativa kostnaderna för framtagande av detaljplanen genom erläggande av plan- och administrationsavgift. Exploatören ansvarar för och bekostar all husbyggnation med tillhörande anläggningar inom kvartersmarken. Exploatören ansvarar för och bekostar även eventuella utredningar, fastighetsbildning, erforderliga rivningar av byggnader, byggnadsdelar och anläggningar, saneringar och flytt av ledningar m.m. som krävs för att möjliggöra exploateringen inom fastigheten Råven 18. Exploatören ska till kommunen erlægga anläggningsavgift för VA-anslutning i enlighet med av kommunen antagen VA-taxa.

Organisatoriska frågor

Avtal

Ett planavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren för Råven 18. Planavtalet reglerar erläggande av plan- och administrationskostnader.

Innan antagande av detaljplanen ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren för Råven 18. Exploateringsavtalet kommer bland annat att reglera ansvar för utbyggnad av kvartersmarken, återställande av allmän platsmark, nyttjande av kommunens mark, anvisningsrätt samt erläggande av tillkommande anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

Tidplan

Planarbetet bedrivs efter följande tidplan:

2024 kvartal 4	Stadsbyggnadsnämnden tar beslut om samråd i november
2024	1 december- 1 februari Samråd
2025 kvartal 2	Granskning
2025 kvartal 2-3	Antagande
2025 kvartal 3	Laga kraft

Konsekvenser

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för centrala tätorten

Att bygga fler bostäder i centrala lägen ger bättre tillgång till service och hållbara transporter än att bygga i ytterområden. Det stöder målen för en hållbar stadsutveckling. Genom att följa planförslaget kan vi utveckla stadsdelscentrumet i linje med översiktsplanen

Arkitekturstrategin

Detaljplanen går i linje med visionen om Dunkehallavägen som ett mer livfullt område med byggnader och träd som ger gatan en stadsprägel. Utan förändring kommer området att fortsätta ha stora ytor med outnyttjad mark.

Hälsa och säkerhet

Buller

Genomförande av planförslaget innebär att bullernivåerna på innergården av Råven 18 minskar, genom att en byggnad stoppar buller från Dunkehallavägen.

Brandskydd

Insattiden är drygt 10 min. Tillbyggnaden förses med ett trapphus som utförs så att brand- och brandgasspridning till trapphuset begränsas. Skydd mot brandspridning mellan byggnader skall beaktas mot bakgrund av insattiden. Alla byggnader ska vara lätt tillgängliga med räddningstjänstens fordon. Ingen byggnad får ha längre avstånd till uppställningsplats för räddningsfordon än 50 meter.

Mark och vegetation

Träd i skogen på Skäcktabacken/Valhallaparken

Förslaget påverkar inte fastighetens sydöstra del som är planlagd som skog i befintlig detaljplan. De stora ekarna på fastigheten ska tas om hand och bevaras.

Dagvatten

Vid kraftigt regn kommer områden nedströms hantera vatten från planområdet och dess omgivning. Genom att använda gröna lösningar som gräsytor och träd och annan grönska kan dagvatten som rinner på markytan minska flödet något. Vattnet renas också om dagvattnet leds till växtbäddar, men kraven för vattenkvalitet uppfylls även utan detta. När detaljplanen genomförs kommer

andelen hårdgjorda ytor öka, vilket leder till att dagvatten rinner vidare vid regn. Denna ökning av hårdgjord yta är liten och vattenflödet från området kommer inte öka i betydande omfattning på grund av ändrad bebyggelse. Det kommunala ledningsnätet ska hantera dagvattnet.

Bebyggelse

Om inga förändringar görs, kommer stadens tillväxt hämmas och centrumverksamhet i Dalviks Centrum att gå miste om ett växande kundunderlag. Liknande stadsnära områden kommer att utvecklas på likartat sätt i framtiden, genom gradvis förtätning. Förslaget ses som ett bra alternativ av stadsutveckling, där området kring Dunkehällavägen och Dalviks centrum förtätas med mer urban bebyggelse. Det ska ses som ett alternativ till att staden breder ut sig på ett sätt som tar jordbruksmark och natur i anspråk. När Jönköpings befolkning växer förväntas en sådan förtätning i stadsnära och attraktiva områden istället för att staden sprider ut sig alltför snabbt.

Infrastruktur

Parkering

De befintliga markparkeringarna kommer att öka, och innergården får en ny, men liknande, utformning. Ett cykelförråd planeras att byggas på innergården på ett bekvämt avstånd från bostäderna.

Tekniska frågor

Avfallshantering

Avfallshanteringen kan fortsätta på ett liknande sätt som idag. Fordon kör in på innergården från Dunkehällavägen och kan köra runt för att lämna området på samma väg.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Fornlämning finns i närområdet men inte inom planområdet. Fornlämningen Skäcktabacken/ Valhallaparken påverkas inte av den planerade byggnationen eller detaljplanen. Inga riksintressen eller natur och kulturvärden berörs.

Värden i befintlig bebyggelse

Den ursprungliga östra delen av byggnadskomplexet/ före detta ålderdomshemmet från 1971 kommer att förändras av en tillbyggnad som planeras med aktuellt samrådsförslag. Byggnaden har redan omvandlats till hyresbostäder från att ha varit ålderdomshem. För att minska negativa effekter på byggnadens värden görs bedömningar vid bygglov enligt plan

och bygglagen. Ny tillbyggnad ska anpassas till de befintliga värdena hos bebyggelsen.

Social hållbarhet

Folkhälsa, Jämlikhet och jämställdhet

Den föreslagna byggnaden mot Dunkehallavägen kommer om den uppförs som planerat att minska bullret på innergården av Råven 18.

Ny bebyggelse ger fler personer möjlighet att bo i ett attraktivt område nära service, vacker natur och bra platser för lek och motion. Genom att minska stadens spridning så behålls närhet till natur och kulturområden. Närheten till natur och kulturmark värnas med aktuellt planförslag. Planförslaget kan bidra till god folkhälsa, ett jämställt och hållbart samhälle på platsen.

Fastigheter och rättigheter

Inom planområdet finns fastigheten Råven 18 och Råven 19. Fastighetens ekonomiska påverkan är att byggrätten utökas. Fastighetsägaren bekostar all utbyggnad inom kvartersmarken.

Omgivningspåverkan

Stadsbild

Planförslaget påverkar främst stadsbilden genom att möjliggöra bebyggelse längs Dunkehallavägen, med målet att utveckla vägen till ett mer definierat stadsstråk. Tillbyggnaden på hyresbostaden är under fem meter hög och har en begränsad påverkan på stadsbilden i stort. För att skydda odlingsbar mark och värdefull natur strävar kommunen efter att begränsa stadens utbredning. Därför växer Jönköping genom förtätning och ökad bebyggelse i stadsnära områden.

Insyn och utsikt

Den nya tillbyggnaden är placerad en bit från befintliga bostäder och indragen från östfasaden för att öka avståndet till bostäderna nedanför. Tillbyggnaden bedöms därför inte skapa insyn mot villorna öster om byggnaden på ett olämpligt sätt.

Flera lägenheter väster om tillbyggnaden kommer att få begränsad och skymd utsikt till följd av tillbyggnaden. I detta fall anser stadsbyggnadskontoret att effektiv markanvändning med högre exploatering kan prioriteras över privat utsikt, då avståndet till dessa lägenheter är relativt stort och eftersom minskad utsikt är en oundviklig konsekvens av urban utveckling och förtätning i stadsnära områden.

Skuggpåverkan

Planförslaget innebär mindre solbelyst yta under dagen alltså mer skuggning från ny bebyggelse. Den nya bebyggelsens skuggpåverkan anses som godtagbar, både för villor öster om planområdet som får lite mer skuggpåverkan och den egna innergården som får mer skuggpåverkan.

Stadsbyggnadskontoret

Västra Storgatan 16

551 89 Jönköping

Tel: 036-10 50 00