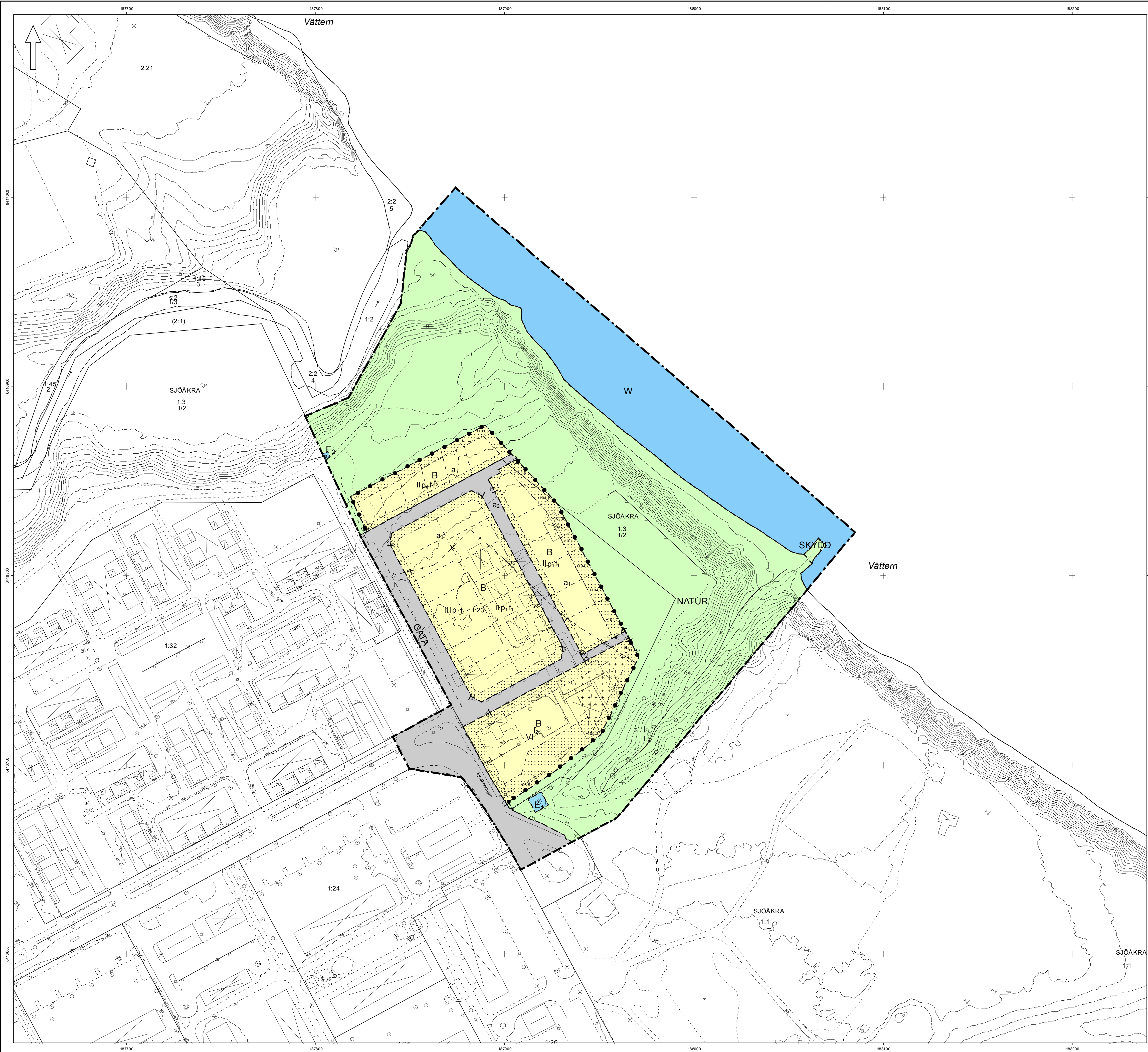




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns
- Illustrationslinje

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- SKYDD Skydd, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- NATUR Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E1 Teknisk anläggning, transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E2 Teknisk anläggning, pumpstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Vattenområden

- W Öppet vatten, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Stängsel och utfart

- Häck eller staket ska anordnas, PBL 4 kap. 9 §
- Körbar förbindelse får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §

Höjd på byggnader

- Högsta antal våningar, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

- p1 Komplementbyggnad eller del av huvudbyggnad som innehåller garage/förråd får placeras i tomtgräns., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f1 Marken är avsedd för enbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f2 Marken är avsedd för flerbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f3 Endast sutterängshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark

- +0 Markens högsta tillåtna höjd över nollplanet, PBL 4 kap. 10 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år., PBL 4 kap. 21 §

Marklov krävs för förändring av marknivåer., PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar., PBL 4 kap. 6 §

Strandskydd

- a2 Strandskyddet är upphävt. Allmän plats, PBL 4 kap. 17 §
- a1 Strandskyddet är upphävt. Kvartersmark, PBL 4 kap. 17 §

Detaljplan för Sjöåkra 1:23 samt del av 1:3 Bankeryd JÖNKÖPINGS KOMMUN Planörfattare: Louise Petersson & Mattias Karlsson	ANTAGANDEHANDLING
	Upprättad: 2017-06-09
	Antagande: 2017-06-15 av: Stn
	Laga kraft: 2017-11-28
	Diarienummer: 2010:162
	DP171107



**JÖNKÖPINGS
KOMMUN**

STADSBYGGNADSKONTORET

Antagandehandling
2017-06-09
Laga kraft
2017-11-28
Dnr: 2010:162

Detaljplan för bostäder på Sjöåkra 1:23 samt del av 1:3

Bankeryd Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	2
Planförslag	3
Planens konsekvenser	9
Upphävande av strandskydd	15
Förutsättningar	20
Genomförande av detaljplanen	29

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning
Samrådredogörelse

Bilagor

Geoteknisk utredning med bilagor
Erosionsutredning med bilagor
Dagvattenutredning
Arkeologisk utredning
Kontrollprogram

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Sjöåkra.

Revideringar efter granskning

Planförslag

Avsnitt om brandskydd har lagts till.

Upphävande av strandskydd

Motivering för upphävande av strandskydd på de norra delarna och område för pumpstation har förtydligats.

Planens genomförande

Ekonomiska frågor har kompletterats med kostnader för hövd.

Plankarta

Bestämmelse om utökad marklovplikt för schaktning och fyllning.
Bestämmelse om sutteränghus. Justering av markhöjder. Upphävande av strandskydd på E-område för pumpstation.

Bakgrund, syfte och huvuddrag

För aktuellt område finns en bebyggelseplan från 1975 i vilken det planlagts som område för samlingslokaler och park. Då den befintliga kursgårdsanläggningen inte längre används vill exploatören möjliggöra för bostäder på platsen. Förslaget inrymmer ca 26 stycken enfamiljsbostäder i form av gruppbyggda småhus och samt ett flerbostadshus. Området har ett attraktivt läge på en höjd precis ovanför Vättern. Då området ligger inom det generella strandskyddet från både Vättern och Lillån kommer det strandskydd som tagits bort i samband med tidigare plan att återinträda då denna gäller att upphöra. Inom de delar av planen som kommer att planläggas som kvartersmark samt gatumark kommer strandskyddet att behöva upphävas på nytt.

Översikt



Planförslag

Plandata

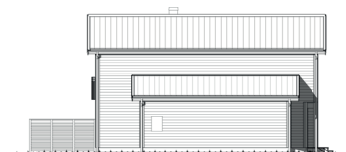
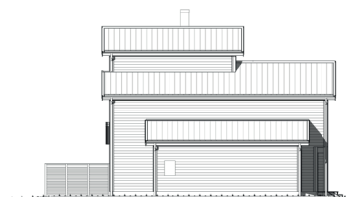
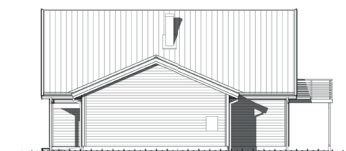
Läge och areal

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Bankeryd. I väst gränsar området till befintlig bostadsbebyggelse. I norr till skogspartier och därefter Lillån. Öster om området finns en brant sluttning ner mot Vättern. I söder ligger planområdet intill en ravin och en bäck. Planområdet är ca 5,3 ha.

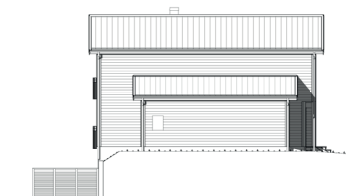
Markägförhållanden

Sjöåkra kursgård med fastighetsbeteckning Sjöåkra 1:23 ägs av Sjöåkragården AB. Den del av planområdet som idag inte ingår i fastigheten för kursgården ägs av Jönköpings kommun och har fastighetsbeteckningen Sjöåkra 1:3. En mindre del av Sjöåkra 1:3 planeras för bostäder och byts mot en del av fastigheten Sjöåkra 1:23.





Föreslagna
enfamiljsbyggnader,
Trivselhus



Bebyggelse

Villor/Radhus

Planområdet föreslås bebyggas med ca 26 st gruppbyggda enfamiljshus. Enfamiljshusen är tänkta att uppföras i New England stil, i två till tre våningar.

Flerfamiljshus

Ett flerfamiljshus i sex våningar tillåts i södra delen av planområdet.



Föreslagen bebyggelse

Trafik

Bil

Planförslaget innehåller en ny interngata för tilltänkt bebyggelseområde. Interngatan planeras bli 7 meter bred och är tänkt att användas av samtliga trafikslag. I planförslaget angörs området som idag från Sjöåkravägen, dock föreslås angörningen förläggas något längre norr ut.

Gång och Cykel

Planförslaget innehåller en ny interngata för tilltänkt bebyggelseområde. Denna är tänkt att användas av samtliga trafikslag. Inga nya separata gång- eller cykelbanor planeras i samband med det nya förslaget.

Kollektivtrafik

Inga nya åtgärder för kollektivtrafik planeras i samband med det nya förslaget.

Parkering

Parkering ska lösas på tomtmark. För enfamiljshusen innebär detta enskilda parkeringsplatser på den egna tomten. För flerbostadshuset ska en gemensam parkeringslösning uppföras, den exakta storleken på denna får fastställas i ett kommande bygglov då flerbostadshusets utformning och volym är mer

bestämt. Kommunens p-norm ska som alltid användas vid beräkningar av antal parkeringsplatser, för både bil och cykel.

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljö rekommenderas alltid att ha en utformning som bidrar till att gällande normer för tillgänglighet uppfylls. För vägledning se Bättre för alla - Basutformning för bostäder i nyproduktion (Jönköpings kommun, 2011). Handikappsparkering ska anordnas inom 25 meter från entré.

All gatumark inom det föreslagna planområdet förläggs på relativt plan mark vilket innebär att dessa kommer att kunna uppfylla rådande tillgänglighetsnormer.

Teknisk försörjning

VA

Planområdet föreslås anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet som är draget utmed Sjöåkravägen. En ny pumpstation kommer att förläggas inom planområdet.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram över området, senaste versionen är daterad 2016-08-10.

Karta från
dagvattenutredningen

Föreslagen dagvattenhantering

-  Ledningar
-  Brunnar
-  Dike
-  Flödespilar
-  Delområden

Markanvändning

-  B1 Bostäder
-  Lokalgata
-  Naturmark
-  Vättern
-  Planområdesgräns



Dagvattnet från B4:s (se karta) tomtmark föreslås avvattnas ytledes via lågstråk på tomtmark i sydvästlig riktning för att sedan anslutas till diket med trädrad utmed planområdets västra gräns. Övrigt dagvatten från hustak och dränering ansluts till befintlig dagvattenledning i Sjöåkravägen. Angränsande och den västra lokalgatan avleds även ytledes till diket.

Tak- och tomtmarkdagvatten samt dränering från villatomterna B1 och hälften av radhustomterna B2 avvattnas till dagvattenledning i lokalgatan. Lokalgatan avvattnas ytledes till rännstensbrunnar och dagvattenledning.

Tak- och tomtmarkdagvatten samt dränering från radhustomterna B3 avvattnas till dagvattenledning i lokalgatan. Den norra lokalgatan avvattnas ytledes till rännstensbrunnar och dagvattenledning. I utredningen förutsätts att dagvattenavledning kan ske med självfall.

Radhustomterna B2:s takytor och tomtmarker samt dränering avleds till dagvattenledning i lokalgatan.

Diket utmed planområdets västra gräns övergår till en kulverterad ledning som tillsammans med bostadsområdets dagvattenledningar i lokalgatorna övergår till en gemensam ledning. Den gemensamma ledningen leder dagvattnet vidare till utloppet i Lillån, där dagvattnet översilas över sluttningen. Dagvattenflödet ska släppas jämt fördelat över översilningsytan.

Uppvärmning

Bebyggelsen kan anslutas till närliggande fjärrvärmeledningar.

El

El-distributör till planområdet är Vattenfall. En av Vattenfallsledningar ligger delvis inom en yta som planläggs som kvartersmark. För att säkerställa att denna ledning kan ligga kvar samt inte överbyggs har ett mindre u-område lagts till planen. Ett område för teknisk byggnad har även lagts till för den befintliga transformatorstationen som finns inom området.

Avfall

Avfallsfrågan förutsätts lösas på tomtmark. För enfamiljshusen innebär detta en egen lösning på varje enskild fastighet.

För flerbostadshuset skall en gemensam anordning uppföras. Gemensamma utrymmen och anordningar för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassade samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. Kommunen rekommenderar att tillgång till samtliga åtta fraktioner finns inom fastigheten, både med tanke på miljön och för att det bidrar till en lägre kostnad för fastighetsägaren. De åtta fraktionerna är; matavfall, sorterat brännbart avfall, returpapper (tidningar m.m.), pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, färgat glas och ofärgat glas. Utöver detta är det bra om fastighetsägaren möjliggör för insamling av elektronik och batterier.

Hälsa och säkerhet

Erosionsskydd

Anledningen till att ett bredare strandplan har bildats vid Sjöåkra gård är den stenhövd som finns på platsen. Så länge hövden är kvar bedöms det som mycket osannolikt att någon omfattande förflyttning av slänten alls skulle ske, än mindre i sådan omfattning att säkerheten inom planområdet hotas. För att säkerhetsställa funktionen hos stenhövden planläggs den som skydd. Hövdens funktion kommer dessutom att säkerställas i det kontrollprogram (bilaga) som tagits fram för att kontrollera att ingen erosion sker på slänten.

Då stenhövden både är planlagd och utbyggd sedan tidigare krävs, enligt samtal med Länsstyrelsen, ingen anmälan om vattenverksamhet.

Strandplanet norr om
hövden



Stenhövden



Brandskydd

Insatstid

Insatstiden till området understiger 10 minuter.

Möjlighet till räddningsinsats

Byggnader ska vara lätt tillgängliga för räddningsinsats vilket innebär att avståndet mellan angreppsväg (dörr i fasad) och uppställningsplats för räddningsfordon ska understiga 50 meter.

Utrymning med hjälp av räddningstjänsten

Utrymning med hjälp av räddningstjänsten kan ske från byggnader med högst 4 våningar eller högst 11 meter mellan mark och underkant fönster. Högre flerbostadshus förutsätter andra lösningar, t.ex. brandsäkert trapphus. Så kallat Tr 2 trapphus.

Vatten till brandsläckning

Vatten för brandsläckning ska anordnas enligt Operativa insatser –delprogram till handlingsprogram Trygghet och säkerhet.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

I detaljplaneprocessen 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 behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Sjöåkra

Alternativ och andra ställningstaganden

Planområdets utformning och omfattning har diskuterats under planarbetets gång. Utformningen och utsträckningen har prövats i olika versioner men det nu aktuella anses vara mest i linje med de riktlinjer som kommunen har antagit gällande hållbar utveckling.

Området har ett läge som lämpar sig bra för bostadsbebyggelse, nära både Bankeryds centrum med diverse serviceanläggningar samt centrala Jönköping med bra kommunikationer. Det är en naturlig förtätning och komplettering av den befintliga tätorten. Området är visserligen inte utpekad i gällande översiktsplan men då området redan varit ianspråktaget har det inte varit aktuellt att diskutera som utbyggnadsområde. Det har däremot området som ligger strax sydöst om planområdet. I översiktsplanen från 2002 avstyrker kommunen ytterligare byggnation vid Sjöåkra med hänvisning till rekreationsintressen. Men i det översiktliga planprogrammet för utbyggnad av bostäder och verksamhet i Bankeryd från 2008 finns dock området utpekad som lämpligt utbyggnadsområde för bostäder. Området beskrivs i programmet som ett attraktivt område precis vid Vättern med centralt läge nära till centrum, kollektivtrafik, GC-banor, stora friluftsområden och barnomsorg som trots strandskyddet anses vara värt att diskutera som utbyggnadsområde.

Olika bostadstyper har diskuterats, både områden med endast friliggande villor samt endast flerbostadshus. Det aktuella förslaget med en blandning av fristående hus, gruppbyggda småhus och flerbostadshus har dock bedömts vara lämpligt utifrån både befintlig efterfrågan samt mål gällande hållbar utveckling. I kommunens utbyggnadsstrategi fastställs att så kallade omvandlingsområden, områden som redan är ianspråktaga för bebyggelse, som ligger i närheten av bra kollektivtrafiklägen, centrumfunktioner samt arbetsplatser ska ges en hög exploatering. Utbyggnadsstrategin strävar efter att framförallt få tätorterna att växa genom omvandling och förtätning för att uppnå en ökad markhushållning.

Nollalternativet är att någon ny plan inte görs och att kursgården med tillhörande bebyggelse ligger kvar. Detta alternativ innebär visserligen en mindre grad av

exploatering och mindre hårdgjorda ytor än nu aktuella förslag vilket kan tänkas ge en något mindre miljöpåverkan i form av mindre förorenat dagvatten osv. Samtidigt innebär nuvarande situation med en mindre exploatering en mindre effektivare markanvändning vilket på sikt motarbetar kommunens arbete för att nå de mål som syftar till en mer hållbar och effektiv markanvändning.

De nuvarande förhållandena begränsar allmänhetens tillgänglighet till området närmast vattnet minst lika mycket som nu aktuellt förslag, om inte mer.

Utformningen av området förhåller sig till de rekommendationer som kommit fram i den geotekniska utredningen och håller ett visst säkerhetsavstånd till omkringliggande branter. I övrigt utgår utbredningen på området främst från befintlig fastighetsgräns.

Störningar, hälsa och säkerhet

Ras och skred

Inom ramen för projektet har ett stort antal stabilitetsberäkningar och övriga analyser utförts under 2013, 2014 och 2015. Enligt dessa så är de geotekniska förhållandena sådana att de ej hindrar eller ger allvarliga restriktioner för genomförandet av planerad exploatering. Utförda undersökningar och utredningar visar på gynnsamma förhållanden för planerad bebyggelse, där byggnaderna bedöms kunna grundläggas ytligt med exempelvis platta på mark. Utförda beräkningar visar på att planerad bebyggelse enligt föreslagen detaljplan (erhållen från Jönköpings Kommun 2013-04-10) uppfyller rekommenderade säkerhetsfaktorer med avseende på stabilitetsbrott enligt IEG Rapport 4:2010. Då slänterna är branta ner mot Vättern, Lillån och bäcken i ravinen finns risk för lokala, ytliga glidytor. Ytan närmast släntkrönen har således en otillfredsställande säkerhet mot stabilitetsbrott. Detta utgör dock inga problem för föreslagen detaljplan med aktuella belastningar då tillåten byggrätt ligger utanför område med otillräcklig säkerhet mot stabilitetsbrott. Dock bör ingen ytterligare last påföras området utan att först kontrollera stabilitetsförhållandena för det nya lastfallet. Detta säkerställs med planbestämmelser om bygglovplikt för markarbeten samt bestämmelse om angiven högsta markhöjd på kvartersmarken närmast Vättern.

Slänt och strandplan

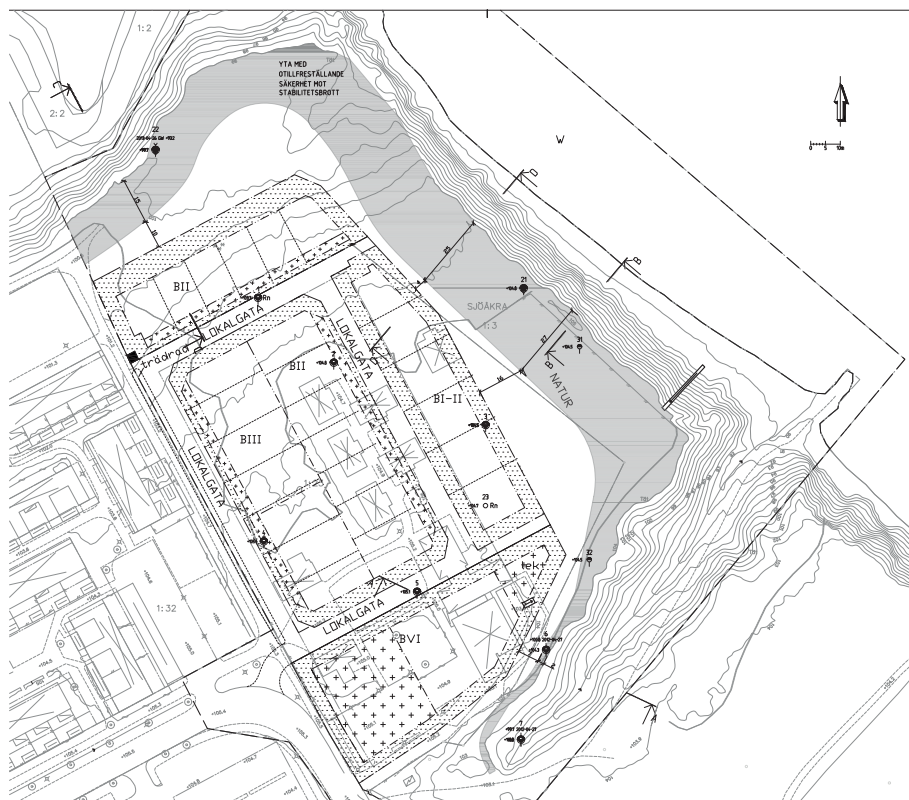


Erosion vid släntfot skulle kunna påverka stabilitetsförhållandena negativt i området på längre sikt. Det är framförallt branten mot Vättern som är utsatt för erosionsrisker. De utförda erosionsutredningar som har gjorts över aktuellt planområde har dock påvisat att området varit skyddat från påtagliga erosion under en längre period. Erosion och ras sker men till synes i långsam takt. De ras som sker är dessutom ytliga och små. Under den ca 40-åriga period som undersökts kan någon betydande förändring av släntkrönet inte ses.

Analysen visar på att de delar av Vätterbranterna som har ett bredare strandplan, så som aktuellt planområde, har varit mindre utsatta för ras. Anledningen till att ett bredare strandplan har bildats vid Sjöåkra gård är den stenhövd som finns på platsen. Så länge hövden är kvar bedöms det som mycket osannolikt att någon omfattande förflyttning av slänten alls skulle ske, än mindre i sådan omfattning att säkerheten inom planområdet hotas. För att säkerhetsställa planområdet över lång tid bör hövden restaureras samt besiktigas någon gång per år samt efter extrema väderförhållanden med avseende på kraftiga vindar i samband med högt vattenstånd i Vättern. Sweco förordrar även en regelbundna kontroller av släntkrön samt strandplan via inmätning.

Den geotekniska utredningen visar att det i dagsläget finns en tillräcklig buffertzonen mellan släntkrön och det tilltänkta bebyggelseområdet för att ras ska kunna ske utan att skada den tilltänkta bebyggelsen. Detaljplanen har utformats med hänsyn till de mått som angetts med avseende på stabilitetsbrott. För att ytterligare säkra området för stabilitetsbrott har tomtmarken i detaljplanen dessutom reglerats med prickmark som utökar buffertzonen för erosion. Avståndet mellan tilltänkt bebyggelse och branterna och ravinen bedöms därmed tillräckligt med hänsyn till att erosionsutredningen inte visar på någon större erosion i området.

Karta som visar ytor som ej
får belastas.



Kontrollprogram för ras och skred

För att tidigt upptäcka om släntfot och släntröner förskjuts eller att strandplanet sänks har det tagits fram ett kontrollprogram för övervakning av slänten och strandplanet mot Vättern samt slänterna ner mot Lillån i nordväst och ravinen i sydost.

Jönköpings kommun ansvarar för att kontrollprogrammet efterlevs. Jönköpings kommun utför kontrollmätningar och okulärbesiktningar samt utför tolkningar, redovisning och dokumentation. Jönköpings kommun ansvarar även för arkivering av utförda mätningar och besiktningar. Programmet anger följande kontrollpunkter:

- Kontrollmätning av slänt och strandlinje ner mot Vättern
- Kontrollmätning av ravinen i sydost
- Okulärbesiktning av hövden (stenpiren).
- Okulärbesiktning vegetation
- Okulärbesiktning nya ras

De okulära besiktningarna utförs årligen och kontrollmätningar görs med 5-årsintervall och med utvärdering av intervalltiden efter 10 år.

Okulärbesiktningar ska utföras under hela de planerade byggnadernas livslängd. Intervall för kontrollmätning utvärderas och fastställs efterhand med hänsyn till resultat från utförda mätningar och besiktningar.

Kontrollprogrammet finns som bilaga.

Buller och partiklar

Då det nya bostadsområdet inte ligger nära någon större väg eller annan störande anläggning eller verksamhet så bedöms både ljudmiljön samt luftkvaliteten bli god.

Brandskydd

Insatstid

Området har en insatstid på 1-10 min

Skydd mot spridning

Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt BBR 5:7 skall beaktas med bakgrund av insatstiden. Alla byggnader skall vara lätt tillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:94. Ingen byggnad får ha längre avstånd till uppställningsplats för räddningsfordon än 50 meter.

Tillgänglighet

Flerbostadshus med fler våningar än 3 eller en höjd av 11 meter behöver extra brandskydd i form av till exempel brandtrapphus. 3 meter närmast flerbostadshusens långsidor bör vara tillgänglig och framkomligt för brandbilar.

Brandvatten

Brandvatten skall anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan

brandpost och angreppsväg får inte överstiga 100 meter. Det finns i dagsläget en brandpost strax utanför området vid Sjöåkravägen.

Omgivningspåverkan

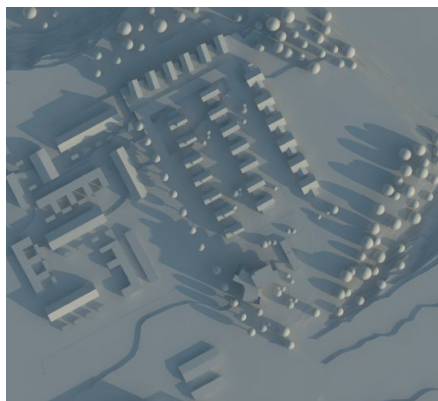
Trafik

Befintlig bebyggelse i närområdet kommer att påverkas av något ökad trafik på Sjöåkravägen. Denna väg är dock inte särskilt trafikerad i dag då den slutar i en vändplan för bussar. Omgivningspåverkan i form av buller eller luft bedöms bli begränsad. Trafiksituation bedöms inte heller påverkas särskilt påtagligt.

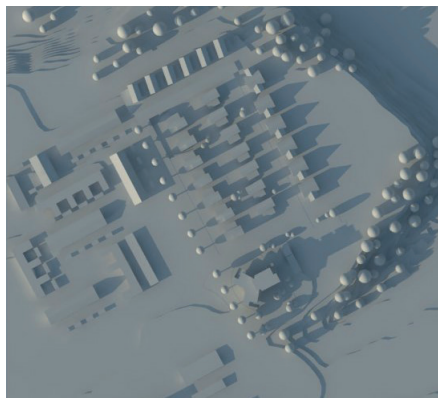
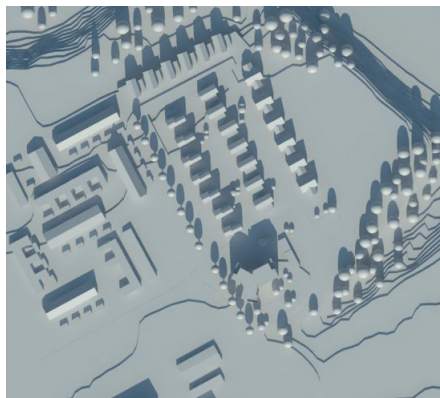
Skuggning

Befintlig bebyggelse kommer att påverkas något av skuggbildningar. Skuggor påverkar dock endast boende på Hembo under ca en timma på morgonen, före kl 08:00, under vinter, vår och höst. Skuggpåverkan bedöms inte blir större än vad som kan förväntas vid en förtätning av staden.

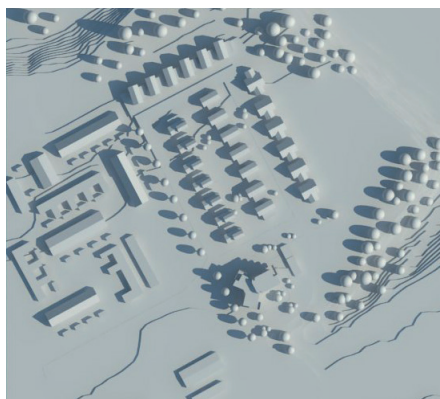
Solstudie
vår- och höstdagjämning
07:00 och 08:00



Solstudie
vår- och höstdagjämning
12:00 och 16:00



Solstudie
sommarsolstånd
08:00



Natur

Viss vegetation i form av tallar kommer att behöva tas ned men i övrigt så har planområdet begränsats på ett sådant sätt att närliggande natur bevaras.

FN:s Barnkonvention

Frågeställningar som berör barn och barnets bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är förutsättningar för god stads- och samhällsutbyggnad. De barn som berörs av planen är framtida boende och befintliga grannar. Trafiksäkerheten i och omkring området har beaktats, byggherren har informerats om att se till att området har bra tillgänglighet för funktionsnedsättningar. Tillräckligt stora ytor har avsatts för utemiljö, utformningen av ytorna styrs ej i planen. Barnens sociala, ekonomiska och kulturella rättigheter kan inte styras i planförslaget. Tillgänglighet, jämställdhet, trygghet och säkerhet är något som endast rekommenderas till byggherrarna, fastighetsägarna och de som driver verksamhet då detta ej kan styras i plan.

Mål för hållbar utveckling

Miljömål "Begränsad klimatpåverkan"

Sveriges utsläpp av växthusgaser beror till 80 % på förbränning av fossilbränslen inom industrin och transportsektorn och på el- och värmeproduktion. Eftersom planområdet innebär en naturlig förtätning av Bankeryd och är lokaliserat inom ett rimligt gång- och cykelavstånd till Bankeryds centrum, kollektivtrafik, GC-banor, stora friluftsområden och barnomsorg skapas förutsättningar för hållbart resande och därmed begränsad klimatpåverkan. Området är dessutom ianspråktaget sedan tidigare.

God bebyggd miljö

Planförslaget innebär att andelen hårdgjord yta ökar något, men eftersom området ligger i omedelbar anslutning till befintligt gatunät utnyttjas redan hårdgjorda ytor, dvs. själva gatunätet, effektivare.

Upphävande av strandskydd

Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts vilket betyder att för rubricerad detaljplan kommer ett upphävande av strandskyddet att krävas. För aktuellt område är det ett strandskydd på 100 meter som återinträder och som i samband med aktuell detaljplan måste upphävas.

Område för upphävande

Strandskyddet ligger kvar inom område som planläggs som Natur. Inom resterande del av planområdet upphävs strandskyddet.



Strandskyddets syfte

För att kunna avgöra om upphävandet av strandskyddet är lämpligt måste en tydlig beskrivning av planområdets värden utifrån strandskyddets syften gällande naturvärden och allmänhetens tillgänglighet göras.

Befintliga naturvärden och planens konsekvenser.

Befintliga naturvärden

Den natur som finns inom område som berörs av upphävande av strandskydd består främst av klippta gräsytor och tallskog. Dessa har inte bedömts innehålla några påtagliga djur- eller naturvärden. De delar av planområdet som har de största naturvärdena ingår i de lågt belägna naturmiljöerna kring Lillån och

Bäckravinen. Som tidigare nämnts så är det framför allt träden, den döda veden och de fuktiga förhållandena som finns dessa i områdena som bidrar till värdet på naturmiljön. I öster delarna av planen, utmed bäckravinen, finns värdefulla ekar som bör beaktas med ett skyddsavstånd från trädkronorna för att kunna bevaras om området närmast ska exploateras. Naturområdena kring Lillån och Bäckravinen ingår inte i det område där strandskyddet är tänkt att upphävas.

Planens konsekvenser

Naturvärden så som djur- och växtlivets livsvillkor bedöms inte påverkas på ett negativt eller oacceptabelt sätt av aktuell plan då området som berörs av upphävande av strandskydd till största del redan är ianspråktaget och saknar betydande naturvärden. Det område som inte är ianspråktaget i dagsläget men som i planen avses bebyggas är den norra delen av bostadsområdet. Denna del är lokaliserad på mark som idag består av skog med tall och sly och har inte bedömts värdefull utifrån ett natur- och djurlivsperspektiv. Naturmiljöerna kring Lillån och Bäckravinen avses enligt aktuell plan att planläggas som naturområde med fortsatt strandskydd. Då dessa områden även har ett visst naturligt skydd i form av de befintliga höjdnivåerna som avskärmar dem från resterande delar av planområdet bedöms påverkan från exploateringsytorna inom planen som liten. De värdefulla träd som finns utmed Bäckravinen har beaktats i utformningen av planen.

Allmänhetens tillgänglighet och planens konsekvenser

Allmänhetens tillgänglighet

Flygbild från 1975

Innan området planlades användes marken under lång tid till gårdsbebyggelse och tillhörande jordbruksmark. Se flygfoto från 1975.



Den största delen av marken som berörs av upphävandet av strandskyddet är idag ianspråktaget för bebyggelse som tidigare har inrymt verksamheter förknippade med kursgårdsverksamhet. Den del som inte ingår i den privata fastigheten men som ändå är tänkt att bebyggas är det norra kvarteret i bostadsområdet. Denna markyta har tidigare varit åkermark (se flygbild) men är i dagsläget bevuxen av främst tallar och sly.

Den kommunala markremsan närmast Vättern är i dagsläget svår att nå på grund av att den ligger mellan den privata fastigheten för kursgården, tallskog och två ravin/branter. Främsta möjligheten att ta sig fram till området utan att gå över privat mark är genom den grusade gångväg som går in i skogen strax norr om planområdet, mitt emot lekplatsen vid befintliga radhus. Stigen leder ner till Lillån och därifrån går det senare att på en upptrampad, brant och smal slinga att ta sig upp till den kommunala markremsan bakom kursgården. Gränserna mellan den privata fastigheten och den kommunala fastigheten ut mot Vättern är svåra att urskilja då de utgör en stor sammanhängande gräsyta.



Gräsyta mellan bebyggelse
och Vättern

Planens konsekvenser

Tillgängligheten bedöms bli förbättrad med aktuell plan. Större delen av den yta som berörs av upphävandet av strandskyddet är redan ianspråktaget. Undantaget är det norra kvarteret i det planerade bostadsområdet (se fastighetskonskevenskarta s.26, område B). Denna del är i dagsläget en del av den kommunala fastigheten Sjöåkra 1:3 och är bevuxen av träd och ganska hög, tät sly vilket gör den svår att röra sig på. Planförslaget innebär ett markbyte där denna del byts mot en yta av den privata fastigheten Sjöåkra 1:23 (se fastighetskonskevenskarta s.26, område B) som planläggs som allmänplatsmark i form av "Natur".

I dagsläget är den kommunala markremsan närmast strandbranten mot Vättern avskärmd av privat fastighet, tallskog och de två ravinerna. Den enda riktiga allmänna vägen dit är en liten stig utmed branterna mot nordöst och den bedöms inte särskilt lämplig ur ett tillgänglighetsperspektiv. Det nya planförslaget innehåller fler och tydligare allmänna länkar, i form av ett gatunät. Vilket skapar

en större framkomlighet till ytorna närmast vattnet. En passage möjliggörs även utmed bäckravinen då några meter av detta område planläggs som naturmark. Sammantaget bedöms förslaget som positivt ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 miljöbalken. I det aktuella fallet är det framför allt punkterna 1, 3 och 5 som åberopas.

- 1. avser ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften
- 3. behövs för en anläggning som måste ligga vid vatten och behovet inte kan tillgodoses utanför området
- 5. avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse

Motiv för upphävande av strandskydd

7 kap 18c § pkt 1

Upphävandet av strandskyddet avser till största delen ett område som redan har tagits i anspråk av privat fastighet med tillhörande bebyggelse. Fastigheten och bebyggelsen avskärmar i dagsläget området närmaste Vättern. De naturvärden som finns inom planområdet ligger inte inom den mark som enligt planen ska bebyggas. De viktigaste områdena i planen utifrån strandskyddssynpunkt är zonen närmast Vättern och de båda ravinområdena och dessa ska i planen tryggas utifrån strandskyddets syften. Upphävandet av strandskyddet omfattar i det aktuella fallet inte ett sådant område som behövs för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet genom fri passage enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken.

Kommunen gör därför bedömningen att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och att aktuell detaljplan inte kommer att försämra varken allmänhetens tillgänglighet till platsen eller dess naturvärden.

7 kap 18c § pkt 3

Område för Teknisk anläggning, pumpstation måste, med hänsyn till de topografiska förutsättningarna och den valda dagvattenhanteringen, ligga i anslutning till Lillån.

7 kap 18c § pkt 5.

Kvarteret längst norrut är inte ianspråktagen men bedöms ändå vara lämplig för bebyggelse med hänvisning detaljplanens utformning och omfattning.

Området är ett viktigt tillskott i Bankeryds bostadsbestånd och en förstärkning av underlaget för service på orten. För att kunna utforma området på ett rationellt sätt i förhållande till de investeringar som görs så anses det motiverat att ianspråkta den relativt begränsade ytan, ca 10 % av det exploaterade området. Med i bedömningen ligger även med att de delar närmast Vättern som

idag ingår i fastigheten 1:23 och till viss del är ianspråktagna för kursverksamhet omvandlas från kvartersmark till naturmark där strandskyddet återinträder i och med genomförandet av detaljplanen. Det aktuella området är bevuxet med ung tallskog med litet naturvärde.

Området ligger nära centrum med tillgång till bra gång- och cykelleder och kollektivtrafik. Det faktum att det utgör en naturlig fortsättning på befintlig bebyggelsestruktur där infrastruktur i form av vägar och ledningar redan är utbyggt motiverar bebyggelsens utformning och omfattning.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Digital Översiktsplan 2016 (antagandehandling)

Jönköpings kommun arbetar för närvarande med att ta fram en ny digital översiktsplan. Planen är antagen men har ännu inte vunnit lagakraft.

Bebyggelse

I den kommande översiktsplanen är planområdet inte utpekad som ett omvandlingsområde utan ligger inom tätortsområde. Söder om området redovisas ett område för nyexploatering för bostäder, område B:901. Riktlinjerna för detta område är att *zonen närmast Vättern planeras för allmänhetens tillgänglighet och erosionsrisken längs Vättern ska uppmärksammas.*

Nyexploaterings-
område enligt
Översiktsplan 2016



Riktlinjerna för tätortsområde

- Tätortsbebyggelsen ska utvecklas genom förtätning och omvandling av redan exploaterad mark.
- Nya exploateringsområden ska ligga i direkt anslutning till befintlig tätortsbebyggelse och där det finns förutsättningar för välutvecklad kollektivtrafik.
- För att tillmötesgå människors olika behov av blandade bostadstyper ska den blandade staden eftersträvas med varierad bebyggelse och balans mellan bostäder, arbetsplatser och service.
- Kommunen strävar efter att uppnå en god livsmiljö, för att nå detta är närmiljön för invånarna viktig, här ska finnas blandad bebyggelse och varierat serviceutbud med god tillgänglighet.
- För att uppnå god tillgänglighet och minska bilbehovet i tätorterna ska en hög exploateringsgrad eftersträvas inom områden som ligger upp

till 400 meter från kollektivtrafikstråk. Exploateringsgraden kan vara något lägre inom områden som har mellan 400 och 600 meter till ett kollektivtrafikstråk.

- Områden nära centrumfunktion ska även de ha en hög exploateringsgrad. Lågt exploaterade centrumområden bör få en högre exploateringsgrad för ett mer effektivt utnyttjande. Kommunen är positiv till hög bebyggelse i centrala områden där höga hus dels kan passa in i omgivningen och dels bidra till den stadsmässiga karaktären, bli ett landmärke som ger identitet åt platsen och kan underlätta orienterbarheten i tätorten.
- Markanvändningen inom tätorten ska vara varierad. Värdefulla grönområden ska inte exploateras. Värdet kan bestå av natur, friluftsliv och rekreation, kulturmiljö, lek- och idrottsområde, odlingslotter och/eller ekosystemtjänster.

Det nya förslaget anses följa de riktlinjer som anges för tätortsområde då området redan är exploaterat och omvandlas från kursgård till bostäder. Området ligger i anslutning till befintlig tätortsbebyggelse, service och kollektivtrafik. Påverkan på grönområden är relativt liten. Bebyggelsen blir blandad med både en- och flerbostadshus.

Friluftsliv

Området närmast Vättern även utpekad som område för friluftsliv. Detta område planläggs i aktuellt förslag som allmänplatsmark "Natur" och bedöms inte påverkas negativt. Tillgängligheten till friluftsområdet förbättras genom förslaget allmänna gator.

Friluftsliv enligt 
Översiktsplan 2016



Översiktsplan 2002

I den kommunala översiktsplanen från 2002 står det att kommunen avstyrker ytterligare byggnation vid Sjöåkra. Områdena kring planområdet och dess befintliga bebyggelse har markerats som närströvsområden. Området längs Vättern mellan Sjöåkra och Tjuvanabben beskrivs som ett viktigt sådant närströvsområde. I det översiktliga planprogrammet för utbyggnad av bostäder och verksamhet i Bankeryd från 2008 finns dock området strax sydost om planområdet utpekade som lämpligt utbyggnadsområde för bostäder. Området är i programkartan markerat som utbyggnadsområde nr 7 och beskrivs i programmet som ett attraktivt område precis vid Vättern med centralt läge nära till centrum, kollektivtrafik, GC-banor, stora friluftsområden och barnomsorg. Som trots strandskyddet anses vara värt att diskutera som utbyggnadsområde.

Riksintressen

Inom planområdet är det vattenområdet som är av riksintresse. Vättern med öar och strandområden är ett riksintresse i enlighet med 4 kap § 2 MB. Även områden strax nordväst samt sydost om planområdet är ett utpekade som delar av detta riksintresse. Riksintresset beskrivs på följande sätt:

”Det är ett av flera geografiskt avgränsade områden i Sverige som utpekats som riksintresse i sin helhet, med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärden som finns i området. Området ska därför skyddas mot åtgärder och ingrepp som påtagligt kan skada natur- och kulturvärdena. Riksintresset täcker också Vätterns betydelse för näringsliv och bosättning, dess speciella ljus och storslagna vyer, samt associativa värden genom kulturpersonligheter, måleri, litteratur och så vidare. Vid bedömningen om exploatering eller annat ingrepp i miljön kring Vättern ska tillåtas ska turismens och friluftslivets, särskilt det rörliga friluftslivet, intressen särskilt beaktas. Skyddet utgör dock inte hinder för utveckling av befintliga tätorter, det lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.”

Den föreslagna bebyggelsen ligger utanför ytor som pekats ut som riksintressen. Området är sedan tidigare ianspråktaget och turismens eller det rörliga friluftslivet bedöms inte påverkas negativt av de ändringar som föreslagen plan innebär. Tillgängligheten till ytorna närmast Vättern bedöms snarare förbättras. Den yta som innehåller riksintressen inom själva planområdet planläggs som vattenområde. Det finns en stenhövd inom planområdet idag som enligt utförda erosionsutredningar bidrar till att strandplanet nedanför Sjöåkra gård är bredare än på andra ställen i närheten. Denna hövd är planlagd sedan tidigare och får därmed bedömas som legitim. Den har även planlagts i det nu aktuella planförslaget som ett erosionsskydd. I övrigt tillåts inga andra konstruktioner i vattenområdet.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Grönstrukturplan

I Grönstrukturplanen över Bankeryd från 1997 ingår de kommunala ytorna inom planområdet som delar av de friytor som i Grönstrukturplanen benämns som Backamoskogen och Sjöåkra 1:1.

Om Backamoskogen går att läsa: ”Ett mycket populärt strövområde. Barrskog på torra sand- och momarker. Av intresse för alla som bor norr om järnvägen i Bankeryd. I området finns en campingplats och KFUM:s anläggning Vidablick. Skogen ska skötas med skogsbruk.”

Om Sjöåkra 1:1 står det bland annat följande: ”Populärt strövområde längs Vättern och Tjuvanabben. Strövvänligt med många stigar. Nyttjas mest från Sjöåkra och de som bor i nedre delen av Nyarp. Tillgängligt strandområde finns vid kursgården. Stranden nedanför kan gärna hållas städad från nedfallna träd, så att man kan gå längs stranden, men man ska inte röja bland växande träd och buskar i slänten. I övrigt är Vätterstranden inte tillgänglig men värdet ligger i närheten till Vättern. I norra delen finns en del odlingslotter och en nästan övergiven bollplan. Den norra delen behöver en upprustning men det är värdefullt att den hålls öppen och obebyggd.”

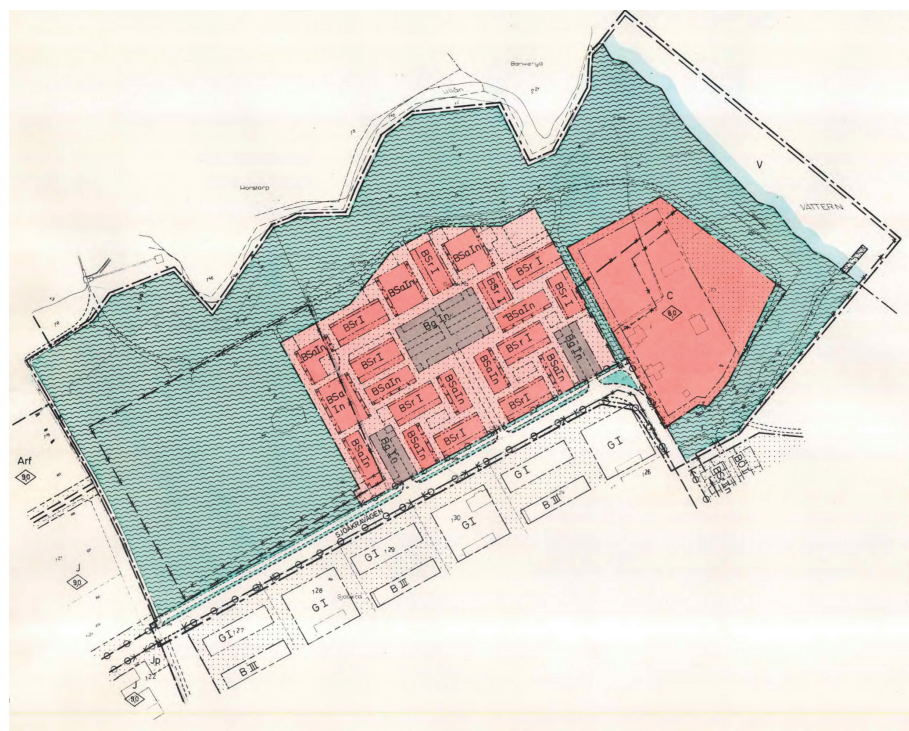
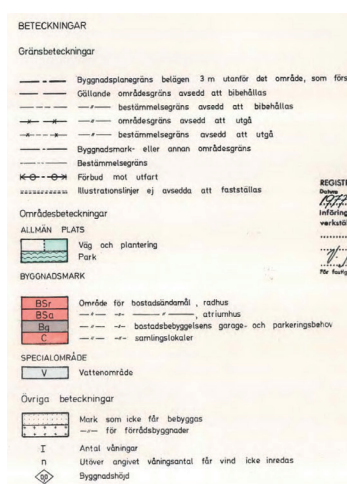
Naturvårdsprogrammet

De delar av området som av det kommunala naturvårdsprogrammet pekas ut som värdefulla är de som ligger i planens ytterkanter, på de lägre höjdnivåerna vid Bäckravinen och Alkärret kring Lillån.

Bäckravinen innehar ett tätt trädskikt av lönn, alm, björk, rönn, klibbal, tall och gran. Allkärret, området kring Lillån anses också värdefullt pga. den döda ved som finns i området men även för den fuktiga miljön och de gamla lövträden i form av al, både gråal och klibbal. Området beskrivs som rikt på insekter och fåglar och Lillån utgör en viktig lekplats för harr och öring.

Detaljplaner

För området gäller en byggnadsplan från juli 1975. Området är planlagt som område för samlingslokaler, park och vattenområde.



Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Området finns med i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet. Byggnation förväntas påbörjas under 2017-2018.

Ålborgåtaganden

Jönköpings kommun skrev i oktober 2007 under Ålborg-åtagandena, och tar därigenom ett helhetsgrepp kring arbetet med hållbar utveckling. Föreslagen exploateringen överensstämmer med åtagandena genom att bebyggelsen sker på redan ianspråktagen mark.

I detta skede går det inte att bedöma huruvida den föreslagna exploateringen kommer att uppfylla kraven för god arkitektur och byggnadsteknik, men det är en fråga som bör beaktas vid bygglov.

Bebyggelse

Området är i dagsläget bebyggt med tio stycken byggnader, nio 2-våningshus och en lägre förrådsbyggnad.

Gårdsbebyggelse har funnits vid Sjöåkra under flera århundraden men enligt Bankerydshembygdsförenings hemsida så ansågs den ursprungliga huvudbyggnaden för liten och såldes därför år 1933 och flyttades till Habo. Gårdens dåvarande ägare Byggmästare JA Andersson uppförde då den nuvarande mangårdsbyggnaden.



Bebyggelsen för kursverksamheten uppkom under 1980-talet. De två främre grindstugorna vid Sjöåkravägen samt förrådsbyggnaden är av okänd ålder.



Mark och vegetation

Mark och vegetation

Planområdet är till största delen relativt plant med höjder mellan +99,7-105,1. Undantaget är områdena längst i norr ner mot Alkärret och Lillån, bäckravinen i söder och sluttningen ner mot Vättern i öster. Planområdet utgörs och omges av före detta åkermark som nu är övervuxen med gräs och blandskog. I sydvästra delen av planområdet finns en större asfalterad yta som fungerat som parkeringsplats.

Parkering i södra delen av planområdet

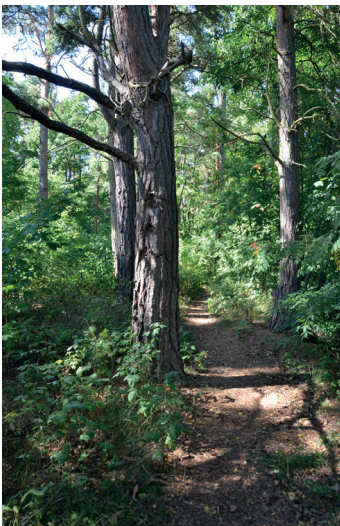


Natur och rekreationsområden

Den natur som finns inom den del av planområdet som är tänkt att bebyggas består till största delarna av tallskog med sly, enskilda lövträd och en stor gräsyta.

De delar av området som av det kommunala naturvårdsprogrammet pekas ut som värdefulla är de som ligger i planens ytterkanter, på de lägre höjdnivåerna vid Bäckravinen och Alkärret kring Lillån.

Stig ner mot Lillån



Bäckravinen innehar ett tätt trädskikt av lönn, alm, björk, rönn, klibbal, tall och gran. I kommunens inventering av skyddsvärda lövträd finns ett antal av dessa träd utmarkerade. Tillgången på död ved är stor och området bedöms därmed kunna utveckla höga naturvärden på sikt.

Allkärret, området kring Lillån anses också värdefullt pga. den döda ved som finns i området men även för den fuktiga miljön och de gamla lövträden i form av al, både gråal och klibbal. Området beskrivs som rikt på insekter och fåglar och Lillån utgör en viktig lekplats för harr och öring.

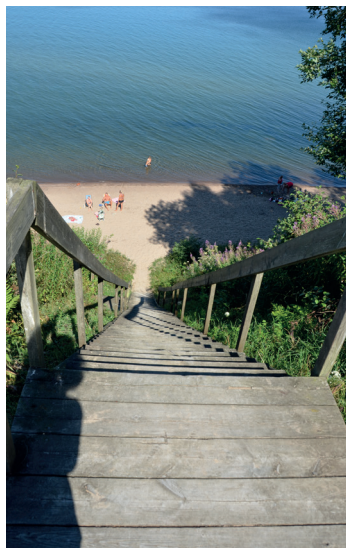
Från området finns det direkt tillgång till större sammanhängande friluftsområden, både i sydöst och nordväst.

Området mellan Tjuvanabben och Sjöakra beskrivs som ett betydelsefullt

närströvsområde. Området nere vid Lillån används dels som badstrand men också som aktivitetsområde för KFUM verksamheten som har sin verksamhetsanläggning på höjden på norra sidan ån. På södra sidan bäckravinen finns en före detta åkermark som används för kolonilotter och som närströvsområde.

Nedanfö området finns ett bredare strandplan som främst används av boende i närområdet.

Stranden



Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena har utretts under 2013, se *PM Geoteknik 2013-08-29*, under 2014 se *PM Geoteknik 2014-08-14*, samt under 2015 se *Förtydligande av Geotekniska förutsättningar vid Sjöåkra gård 2015-08-17*.

De geotekniska förhållandena är sådana att de ej hindrar eller ger allvarliga restriktioner för genomförandet av planerad exploatering. Utförda undersökningar och utredningar visar på gynnsamma förhållanden för planerad bebyggelse, där byggnaderna bedöms kunna grundläggas ytligt med exempelvis platta på mark.

Utförda beräkningar visar på att planerad bebyggelse enligt föreslagen detaljplan (erhållen från Jönköpings Kommun 2013-04-10) uppfyller rekommenderade säkerhetsfaktorer med avseende på stabilitetsbrott enligt IEG Rapport 4:2010.

Då slänterna är branta ner mot Vättern, Lillån och bäcken i ravinen finns risk för lokala, ytliga glidytor. Ytan närmast släntkrönen har således en otillfredsställande säkerhet mot stabilitetsbrott. Detta utgör inga problem för föreslagen detaljplan med aktuella belastningar. Dock bör ingen ytterligare last påföras området utan att först kontrollera stabilitetsförhållandena för det nya lastfallet.

Radon

Uppmätta värden indikerar låg- till normalradonmark. Två undersökningspunkter har mätts varav den ena visade ett radonvärde på 7 kBq/m³ och den andra

på 14 kBq/m³. Radonskyddande åtgärder rekommenderas för nybyggnad då värdena ligger mellan 10 och 50 kBq/m³.

Grundvatten

Grundvatten har påträffats i tre av de punkter som undersökts. Ett grundvattenrör installerades i branten ner till Lillån, där låg grundvattenytan på ett 6,5 m djup. De två andra punkterna ligger vid bäckravinen och där låg grundvattenytan på 3,5 m samt 1,3 m under markytan.

Arkeologi

En arkeologisk utredning, *Arkeologisk utredning inför planerad husbyggnation inom Sjöåkra 1:23, Bankeryds socken i Jönköpings kommun, Jönköpings län*, gjordes under 2014. (Se bilaga) På platsen hittades ett antal anläggningar av boplatsskaraktär, framförallt stolphål. De stolphål som framkom under utredningen kan dock inte tillföras en huskonstruktion. För att söka eventuella huskonstruktioner krävs större öppna ytor. De fynd som gjorts på platsen tyder dock på att möjligheten finns. Ytan mellan husen och branten mot Vättern där koncentrationen av boplatssanläggningar påträffades bör innan ytan exploateras gå vidare till en förundersökning. Detta för att avgränsa och karaktärisera fornlämningen.

Trafik

Gång

Gång- och cykelväg finns redan strax väster om området och leder norr ut mot KFUM-gården, söderut mot Nyarp och Berghalla och i nordväst till Attarp och Bankeryd centrum. Gångstigar till stranden finns via de båda ravinerna.

Cykel

Gång- och cykelväg finns strax väster om området och leder norr ut mot KFUM-gården, söderut mot Nyarp och Berghalla och i nordväst till Attarp och Bankeryd centrum.

Kollektivtrafik

Planområdet har en god tillgänglighet till kollektivtrafik. Busslinjerna 26 och 29 kör utmed Sjöåkravägen. Närmaste busshållplats, Sjöåkra kursgård, ligger precis utanför planområdet och fungerar som ändhållplats för linje 29 som går mellan Sjöåkra-Trånghalla. I Trånghalla sker byte med linje 26 för att ta sig vidare till Jönköpings centrum. Vid några få tider på morgonen och kvällen går linje 26 hela sträckan mellan centrum och Sjöåkra kursgård. Annars är närmaste hållplats för linje 26 Berhagsvägen som ligger ca 500 meter från planområdet. Bankeryd station ligger ca 1 km från området.

Bil

Området angörs i dag från Sjöåkravägen.

Parkering

Det finns en större parkeringsyta i dagsläget med plats för ca 30 bilar inom fastigheten Sjöåkra 1:23.

Service

Offentlig service

Närmaste skola, Nyarpsskolan F-5 ligger inom ett avstånd på ca 500 meter från planområdet. Björkängens- och Nyckelpigans förskola ligger ca 800 meter från området medan Attarpskolan 6-9 ligger inom ett avstånd på ca 1,5 km. Vårdcentral finns i Bankeryds centrum, ca 1 km från planområdet.

Kommersiell service

Ca 1-1,5 km från planområdet är Bankeryds centrum beläget med viss tillgång till diverse kommersiella verksamheter så som livsmedelsbutiker, detaljhandel och restaurangverksamheter. Området ligger annars ca 1 mil från Jönköpings centrum.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen kommer att vara fem år från det datum den vinner laga kraft.

Organisatoriska frågor

Då planen påbörjades innan 1 januari 2015 handläggs den med normalt förfarande.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2013

30 september - 29 november Samråd

2016

12 oktober	STBN - beslut om granskning
November-December	Granskning

2017

Februari	STBN - beslut om godkännande
Mars	Kommunfullmäktige - beslut om antagande
April	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

Exploatören är markägare för huvuddelen av exploateringsområdet och Jönköpings kommun äger en mindre del av exploateringsområdet. Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal tecknas mellan Jönköpings kommun och aktuell exploatör. Avtalet kommer att reglera bland annat fördelningen av kostnader föranledda av detaljplanen, fastighetsöverlåtelse, servitutsupplåtelser mm.

Ekonomiska frågor

För att genomföra planförslaget har kommunen kostnader för att ta fram detaljplanen samt administration för planens genomförande och kostnader för utbyggnad av de allmänna anläggningarna. Efter ett genomförande kommer kommunen även få ökade kostnader för drift och skötsel av de ytor som i planen läggs ut som allmän platsmark. I exploateringsavtalet regleras exploatörens skyldighet att till kommunen överlämna mark som läggs ut som allmän platsmark. Plankostnaden samt kostnaden för utbyggnad av de allmänna

anläggningarna som ska belasta exploatören kommer att debiteras exploatören i form av en exploateringsersättning. Intäkter för vatten och avlopp fås även i form av anläggningsavgift enligt taxa.

Kostnader (tkr)

Plan & TK administration	700
Utbyggnad gata	2600
Anläggning park	1600
Hövd	225
	5125

Intäkter (tkr)

Försäljning mark	1600
Exploateringsavgifter	5125
	6725

Resultat exkl. VA 1600

VA (tkr)

Kostnad utbyggnad	3500
Anläggningsavgifter	3100

Resultat VA -400

Finansiering

Exploatören ansvarar för finansiering av husbyggnationen med tillhörande anläggningar på kvartersmark samt ersättningar för kommunala anläggningar enligt kommande exploateringsavtal. Finansieringen av kommunens delar av exploateringen kommer att ske över exploateringsbudgeten för området.

Fastighetsrättsliga frågor

Kvartersindelning

Planen medför att fyra nya kvarter bildas för bostadsändamål. Planområdet ligger dock utanför område för namnsättning av kvarter.

Fastighetsbildning

Planområdet omfattas av fastigheten Sjöåkra 1:23 samt del av Sjöåkra 1:3.

All mark för allmän plats bör regleras till den kommunägda park- och kommunikations- fastigheten Sjöåkra 1:3. Specifikt innebär detta att lokalatorna samt del av naturmarken överförs från Sjöåkra 1:23 till 1:3. Kommunen har rätt att lösa in marken enligt PBL 6:13 och måste lösa in marken om fastighetsägaren begär detta enligt PBL 14:14.

All kvartersmark för bostadsändamål kan fastighetsregleras till Sjöåkra 1:23 och därefter uppdelas i lämpliga bostadsfastigheter. Detta måste ske via frivilligt

avtal.

Två särskilda områden finns för teknisk anläggning. Områdena kan upplåtas för nätägaren med servitut eller ledningsrätt, alternativt avstyckas och överlåtas.

Fastighetsindelningsbestämmelser

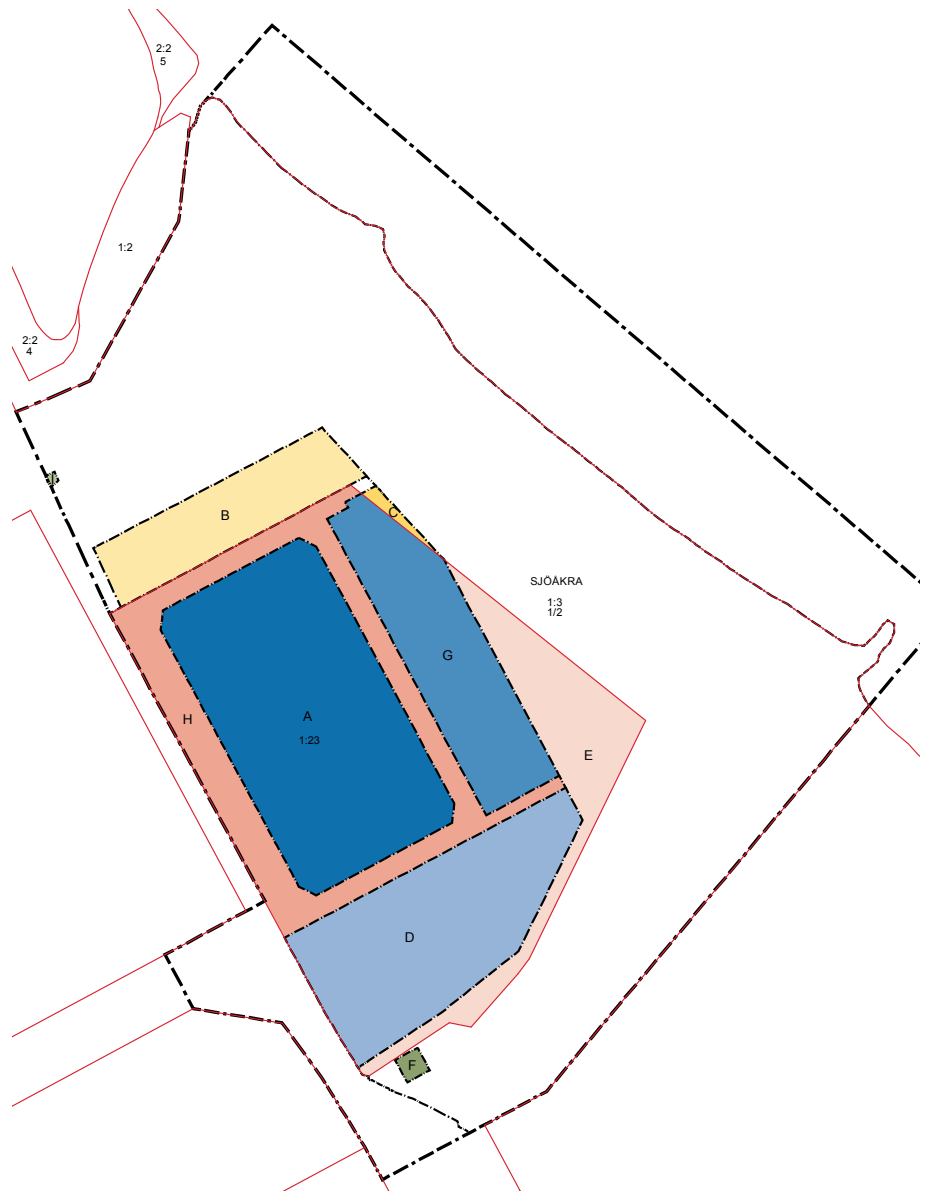
Något behov av fastighetsindelningsbestämmelser anses inte föreligga.

Allmän plats

Kommunen är huvudman för alla allmänna platser inom planområdet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetskonsekvenskarta



Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Sjöåkra 1:3	Fastigheten är en kommunal exploateringsfastighet. Allmän plats från Sjöåkra 1:23, fig. E och H, bör regleras till denna fastighet. Kommunen har rätt att lösa in marken enligt PBL 6:13 och måste lösa in marken om fastighetsägaren begär detta enligt PBL 14:14. Del av Sjöåkra 1:3 läggs ut som kvartersmark, fig B och C. Fig. B kan avstyckas till en eller flera bostads- fastigheter eller fastighetsregleras till exploateringsfastigheten Sjöåkra 2:23. Fig. C kan ej bilda en egen fastighet och bör därmed fastighetsregleras till Sjöåkra 2:23. Två särskilda områden finns för teknisk anläggning, fig F och I. Områdena kan upplåtas för nätägaren med servitut eller ledningsrätt, alternativt avstyckas och överlåtas.
Sjöåkra 1:23	En del av Sjöåkra 1:23 läggs ut som allmän plats, fig H och E. Detta innebär att kommunen har rätt att lösa in marken enligt PBL 6:13 och måste lösa in marken om fastighetsägaren begär detta enligt PBL 14:14. Den allmänna platsmarken bör lämpligen fastighetsregleras till den närliggande kommunägda fastigheten Sjöåkra 1:3. Planen möjliggör avstyckning eller klyvning för att bilda tre kvarter, fig A, D och G, för bostadsändamål. Fig C bör fastighetsregleras till kvarter G för att fastigheten ska överensstämja med planen. Figur B i kartsnitt kan eventuellt också regleras till 1:23 samt avstyckas/ klyvas till ett fjärde kvarter. Dessa stycknings-/klyvningslotter kan i sin tur delas upp i ytterligare fastigheter om behov finns.

Medverkande tjänstemän

Vid upprättandet av detalplanen har följande medverkat med material och information.

Stadsbyggnadskontoret

Planavdelningen

Emma Alvewall

Trafikavdelningen

Linus Welin

Bygglovsavdelningen
Carl-Magnus Pehrsson

Lantmäteriavdelningen
Jacob Thörnblad

Tekniska kontoret
Mark och exploatering
Jimmy Lundström

Gata/Park
Per Gunnar Axelsson
Harald Björkdahl
Emma Gunnarsson

VA Nät
Anders Larsson

Miljökontoret
Annica Magnusson

Räddningstjänsten
Erica Storckenfeldt
Henrik Dovrén

Liselott Johansson
Planchef
036-10 57 78

Mattias Karlsson, Louise Petersson
Planarkitekt
036-10 51 24