Planbeskrivning

Detaljplan: **Torpa 2:1 m.fl.**

Stadsdel: Torpa

Antagandehandling
Upprättad: 2026-06-11
Laga kraft: -
Diarienummer: STBN 2020:229
Utökat planförfarande (PBL 2010:900)



Medverkande tjänstepersoner

Planavdelningen har fått i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden genom beslutat planbesked 2020-09-17 att ta fram en detaljplan. Följande tjänstepersoner har medverkat i framtagandet av detaljplanen:

Stadsbyggnadskontoret

Sofia Starck	Planarkitekt
Liselott Johansson	Planchef
Mats Davidsson	Planarkitekt
Emelie Westin	Lantmätare
Sandra Brorström	Kommunekolog
Mats Ruderfors	Trafikingenjör
Kahanat Ghaznawi	Bygglovsingenjör

Tekniska kontoret

Paula Anton	Projektutvecklare
Anna-Sara Reinish	Landskapsarkitekt
Emilia Rylander	Landskapsarkitekt
Andreas Bengtsson	Miljöingenjör
Fredrik Svärd	Miljöingenjör
Anders Larsson	Projektingenjör
Annica Magnusson	Vattensamordnare
Josefine Bengtner	Mark- och exploateringsingenjör

Kultur- och fritidsförvaltningen

Malin Sahlberg	Utvecklingsingenjör

Sofia Starck	Liselott Johansson
Planarkitekt	Planchef

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning med checklista (ärende påbörjat innan 2018)
Granskningsutlåtande

Bilagor:

Bilaga A - Bullerutredning 2017
Beställare: Jönköpings Kommun
Utförare: SoundCon

Bilaga B - Dagvattenutredning 2017
Beställare: Jönköpings Kommun
Utförare: GeoSigma

Bilaga C - Deponigasundersökning 2017
Beställare: Jönköpings Kommun
Utförare: Sweco

Bilaga D - Markteknisk undersökningsrapport 2016
Beställare: Jönköpings Kommun
Utförare: Sigma

Bilaga E - PM Geoteknik 2016
Beställare: Jönköpings Kommun
Utförare: Sigma

Bilaga F - Geotekniskt utlåtande Bro 2017
Beställare: Jönköpings Kommun
Utförare: Sigma

Bilaga G - PM Mark och grundläggning 2017
Beställare: Jönköpings Kommun
Utförare: WSP

Bilaga H - Stabilitetsutredning 2017
Beställare: Jönköpings Kommun
Utförare: Sigma

Bilaga I - Översiktlig miljöteknisk markundersökning 2016
Beställare: Jönköpings Kommun
Utförare: VOS

Bilaga J - PM kompletterande jordprovtagning och reviderad riskbedömning 2023
Beställare: Jönköpings Kommun
Utförare:

Bilaga K - PM Mark och grundläggning 2017
Beställare: Jönköpings Kommun
Utförare: WSP

Bilaga L - PM Miljöförbättrande åtgärder 2018
Beställare: Jönköpings Kommun
Utförare: WSP

Bilaga M - PM Miljöteknisk sedimentundersökning 2023
Beställare: Jönköpings Kommun
Utförare: VOS

Bilaga N - Markteknisk undersökningsrapport 2017
Beställare: Jönköpings Kommun
Utförare: Sigma

Bilaga O - Kompletterande miljöteknisk markundersökning 2017
Beställare: Jönköpings Kommun
Utförare: VOS

Bilaga P - Kompletterande miljöteknisk markundersökning del 2 2017
Beställare: Jönköpings Kommun
Utförare:

Bilaga Q - Analysrapport 2017
Beställare: Jönköpings Kommun
Utförare: eurofins

Bilaga R - Växtinventering 2017
Beställare: Jönköpings Kommun
Utförare: Jönköpings Kommun

Bilaga S - Naturvärdesinventering Prsätkärret 2019
Beställare: Jönköpings Kommun
Utförare: Fennicus Natur AB

Bilaga T - Sammanställning av naturvärden 2017
Beställare: Jönköpings Kommun
Utförare: Jönköpings Kommun

Bilaga U - Inventering av Jordbrokärret 2022
Beställare: Jönköpings Kommun
Utförare: EnviroPlanning AB

Bilaga V - PM Dagvattenhantering 2024
Beställare: Jönköpings Kommun
Utförare: VOS

Bilaga W - PM Riktvärden och riskbedömning 2019
Beställare: Jönköpings Kommun
Utförare: VOS

Bilaga X - Projekterings PM Geoteknik 2024
Beställare: Jönköpings Kommun
Utförare: Tyréns

Innehållsförteckning

Inledning

Detaljplanens syfte 7
Ärendeinformation 7

Förutsättningar

Läge, storlek och ägarskap 8
Platsens historia 9
Kommunala planeringsunderlag 10
Hälsa och säkerhet 16
Mark och vegetation 17
Bebyggelse 19
Infrastruktur 21
Rekreation och lek 21
Teknisk försörjning 22
Social hållbarhet 23
Platsanalys 25

Planförslag

Kvartersmark 27
Allmän platsmark 32

Utredningar och dispenser

Miljötekniska undersökningar 34
Dagvatten 37
Geoteknisk utredning 38
Naturinventering 38
Bullerutredning 38
Upphävande av strandskydd 39

Plankarta och bestämmelser

Användningsbestämmelser 42
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 43

Genomförande

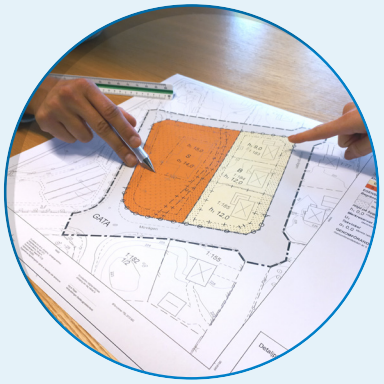
Mark- och utrymmesförvärv 45
Fastighetsrättsliga frågor 45
Tekniska frågor 45
Ekonomiska frågor 46
Organisatoriska frågor 46

Konsekvenser

Behovsbedömning 48
Allmänna och enskilda intressen 48
Hälsa och säkerhet 48
Mark och vegetation 51
Fastigheter och rättigheter 53
Bebyggelse 54
Infrastruktur 54
Sociala konsekvenser 54
Omgivningspåverkan 54

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.

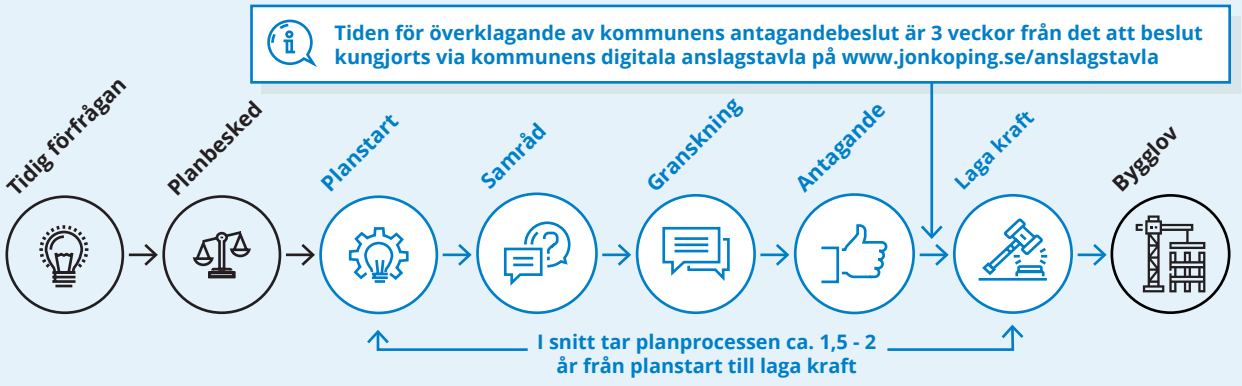
En detaljplan utgörs av ett antal dokument. Plankartan reglerar olika markanvändningar inom ett planområde och är det juridiskt bindnande dokumentet. Planbeskrivningen kompletterar plankartan och beskriver planens syfte och innehåll med ett antal olika bilagor som stöd för beslut (samtliga bilagor anges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

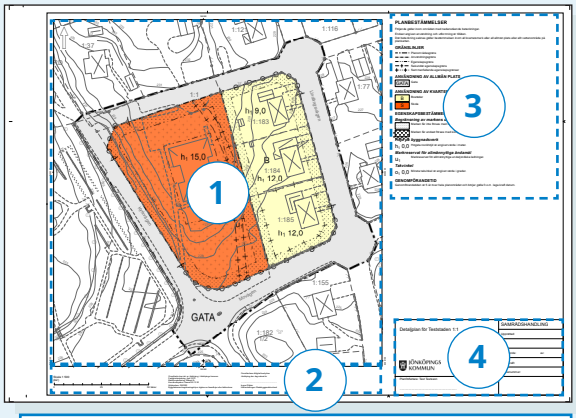




Hur läser man en plankarta?

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.

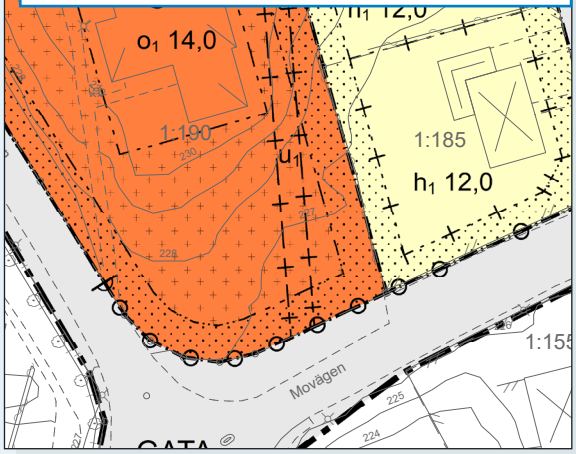


2. Kartinformation
Uppgifter om grundkartans aktualitet, skalstock, skala och annan motsvarande information som underlättar läsning av plankartan.

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.

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.



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

Aktuellt planförslag är en fortsättning på den tidigare Arenaplanen som var ute på samråd 2016. Vidare i detta dokument kommer den äldre detaljplanen hänvisas till namnet Arenaplanen och den nuvarande detaljplanen med namnet Torpa 2:1 m.fl.

Kommunfullmäktige beslutade i augusti 2018 att avsluta arbetet med en arena på Jordbrovallen. Detaljplanen har varit vilande fram till sommaren 2020 då Tekniska kontorets fastighetsavdelning fick positivt planbesked och arbetet med en ny omklädningsbyggnad inleddes. I och med fortsättningen på den tidigare Arenaplanen och en relativt stor förändring från samråd och granskning kommer granskningstiden för Torpa 2.1 m.fl. utökas till 2 månader.

Områdets historiska användning som deponi har lämnat platsen delvis förorenad. Planförslaget ska säkerställa att åtgärder görs för att föroreningarna inte sprids vidare mot Tabergsån.

Detaljplanens syfte

Planförslaget har upprättats med syfte att säkerställa befintlig verksamhet och möjliggöra en framtida byggnation av en ny omklädningsbyggnad på del av fastighet Torpa 2:1. Idrottsanläggningen behöver utökas för att hantera en brist på omklädningsrum i förhållande till verksamheten.

Planförslaget ska även säkerställa allmänhetens möjlighet att nyttja områdets parker, naturområden, rörelsestråk och spänger längs med Tabergsån.

Ärendeinformation

Jönköpings kommun
Detaljplan för Torpa 2:1 m.fl.
Stbn/2020:229
Stbn 2020-09-17 §379 (planbesked)
Planstart 2022-08-22

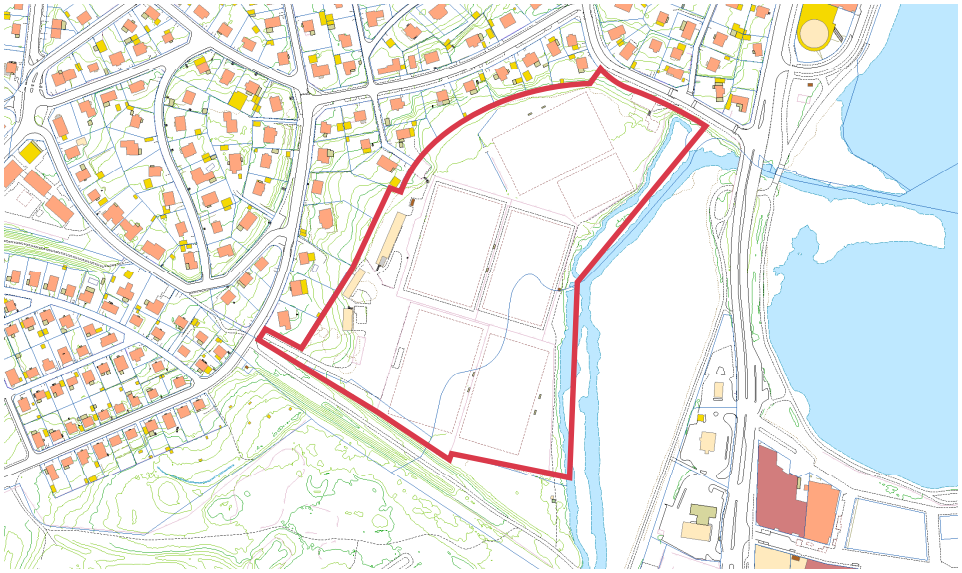
I denna detaljplan används utökat förfarande, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Förutsättningar

I kommande avsnitt visas de förutsättningar som gällde i samband med godkänt planbesked från 2020-09-17. Vilken innebär att en del åtgärder som gjorts sedan planstart för Arenaplanen år 2015 räknas som förutsättningar i och med återupptaget av detaljplanen för Torpa 2:1 m.fl.

Läge, storlek och ägarskap

Planområdet är lokaliserat i stadsdelen Torpa som ligger sydväst om Munksjön. Planområdet är cirka 9 hektar och avgränsas av banvallen i söder, Tabergsån i öster, villabebyggelse i väster och Klostergatan i norr. Planområdet omfattar del av fastighet Torpa 2:1, Simsholmen 1:1 och Gräshagen 2:1. Fastigheterna som helt eller delvis ingår i planområdet ägs av Jönköpings Kommun. Se befintliga planer och fastigheter på sida 11, figur 7 och figur 8.



Figur 1
Kartan visar planområdets läge i förhållande till sin omgivning och befintliga fastigheter



Figur 2
Ortofoto som visar planområdets läge och lokalisering i Jönköping

Platsens historia

När det blev aktuellt för utveckling av södra Munksjön gjordes en kulturhistorisk utredning av Sweco på Skeppsbron år 2015. Texten nedan är delvis tagen från samma rapport, men även från Jönköpings läns museum.

Passagen vid Tabergsåns utlopp har använts sedan medeltiden och har varit gränsen mellan Jönköpings stad och Ljungarums socken. Tidigare gick den södra landsvägen här, kallad Laganstigen som idag är Jordbrovägen/ Barnarpsgatan. Stråket för Jordbrovägen finns med i kartmaterial sedan mitten av 1600-talet och en del av vägen döptes senare om till Barnarpsgatan i och med byggnationen av stadsdelen Torpa. Figur 3 nedan visar ett fotografi på Barnarpsgatan från 1905 och till vänster i bilden syns även dåvarande Vaggerydsbanan som sträckte sig i nord-sydlig riktning väster om Munksjön. De sista husen innan staden övergick i landsbygd hette Åbonäs och Åbacken. Det är strax efter dessa hus som idag är området kallat Jordbrovallen. Området har sedan fortsatt varit en del av Jönköpings stads utkant och när industrierna växte fram blev Jordbrovallen en deponi för industriavfall och kommunalt avfall.



Figur 3
Fotografiet är taget från Jönköpings läns museum och visar Barnarpsgatan vid Jönköpings södra utfart år 1905.



Figur 4
Fotografiet är taget från Jönköpings läns museum och Tabergsåns utlopp någon gång runt år 1950.

Någon gång på 1960-talet började dagens norra fotbollsplaner anläggas på den mark som tidigare var deponi.

Bilden till höger visar Jordbrovallen år 1968 där både området för deponi samt fotbollsplanerna syns.



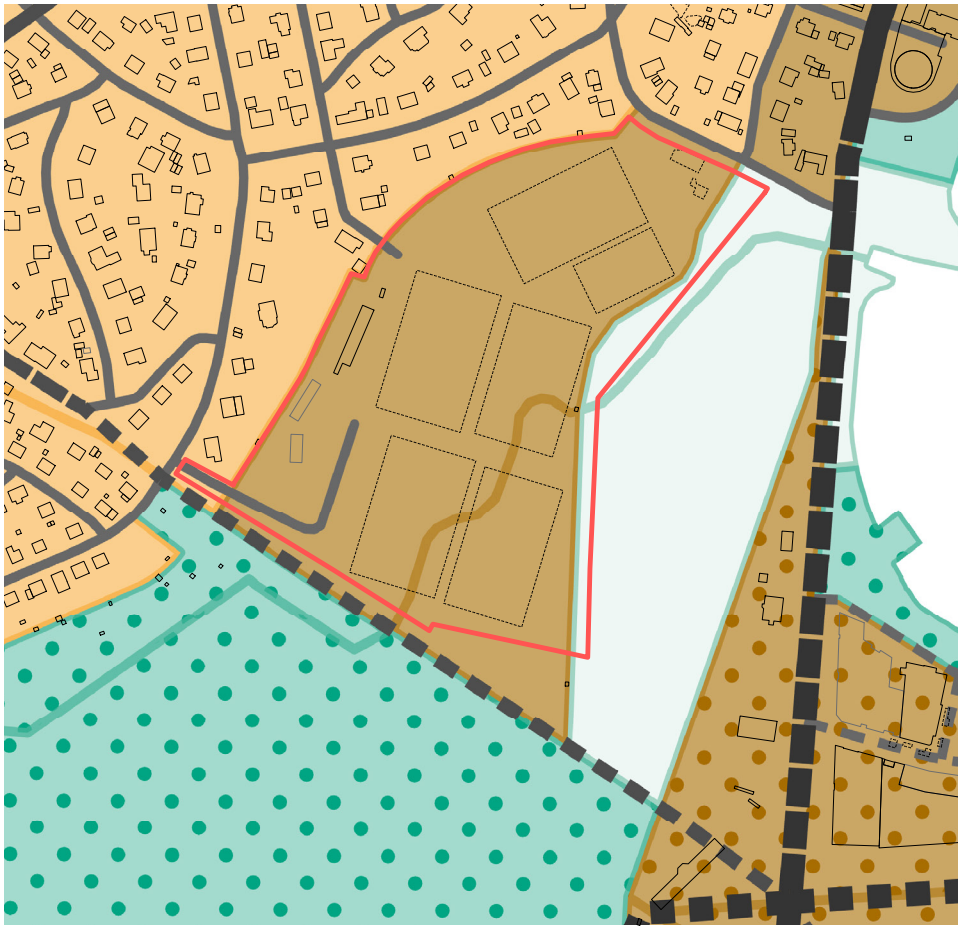
Figur 5
Ortofoto som visar Jordbrovallen år 1968

Kommunala planeringsunderlag

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, natur och friluftsliv. Underkategorin är besöksanläggning och i ställningstagandet står det att det ska vara kategorin idrottsplats. Området för natur och friluftsliv är främst de delar som berör Tabergsån och således planområdets östra del. Detaljplanens syfte stämmer överens med översiktsplanen för centrala tätorten och utbyggnadsstrategin.



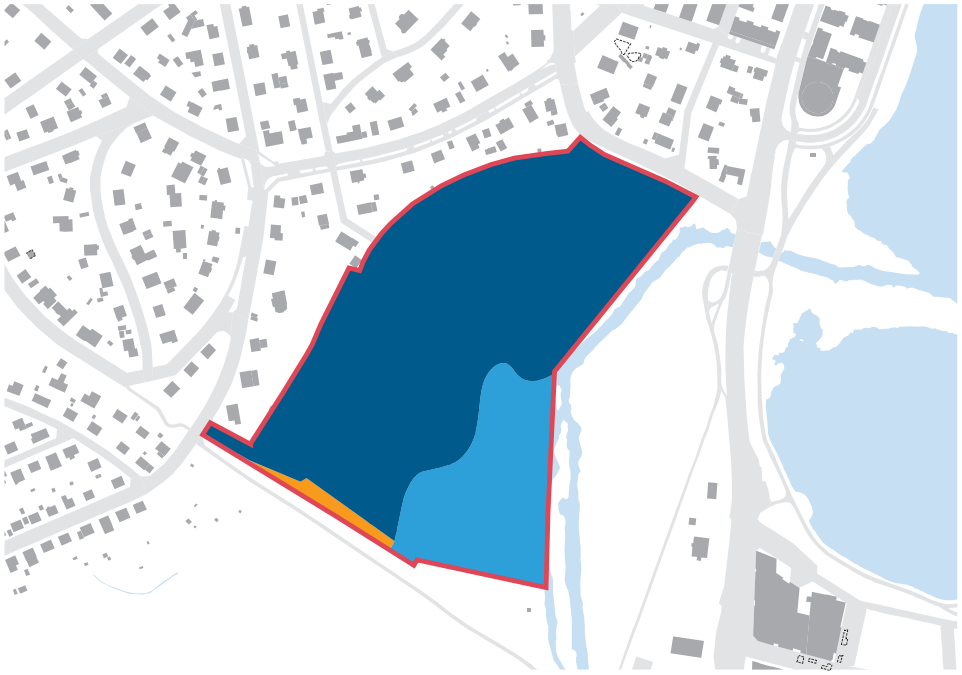
Figur 6
Karta som visar ett utsnitt ur översiktsplanen (markanvändning)

Teckenförklaring

- Mångfunktionell bebyggelse (Pågående)
- Mångfunktionell bebyggelse (Ändrad)
- Sammanhängande bebyggelse (Pågående)
- Grönområde och park (Pågående)
- Grönområde och park (Ändrad)
- Natur och friluftsliv (Pågående)

Gällande plankartor

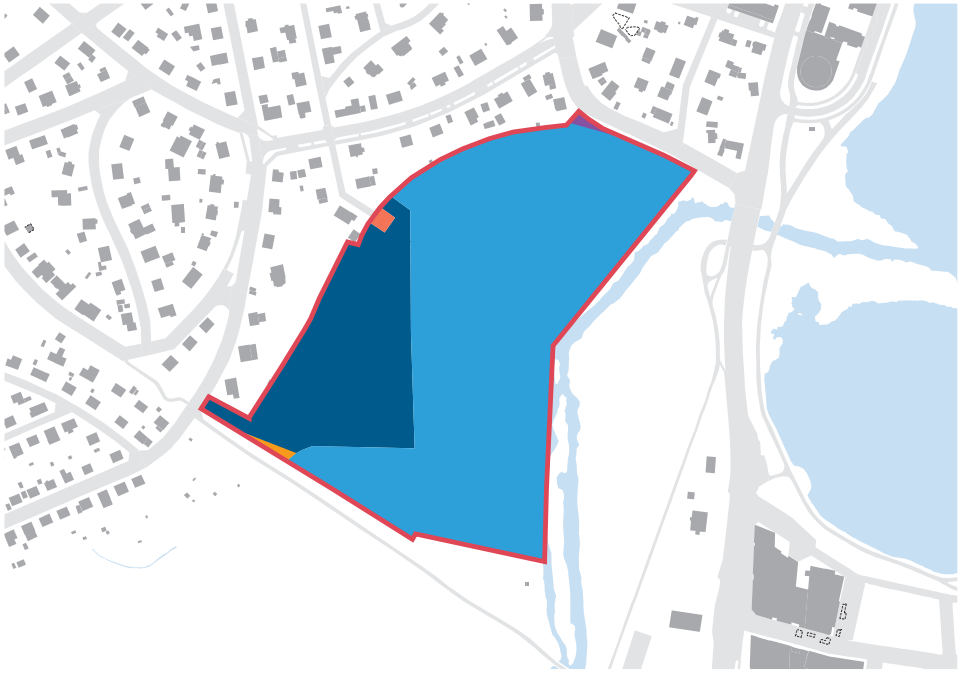
Planområdet berör fem stycken gällande stadsplaner och tre stycken fastigheter. Fastigheterna som berörs är Torpa 2:1, Gräshagen 2:1 och Simsholmen 1:1. Planerna som berörs är 06-JÖS-96, 06-JÖS-381, 06-JÖS,423, 06-JÖS-419 och 06-JÖS-545. Nedan visas illustrationer på hur dessa fastigheter och gällande stadsplaner berörs av planområdet.



Figur 7
Illustration som visar de tre fastigheterna som berörs

Teckenförklaring

- Torpa 2:1
- Simsholmen 1:1
- Gräshagen 2:1



Figur 8
Illustration som visar de fem gällande planerna som berörs

Teckenförklaring

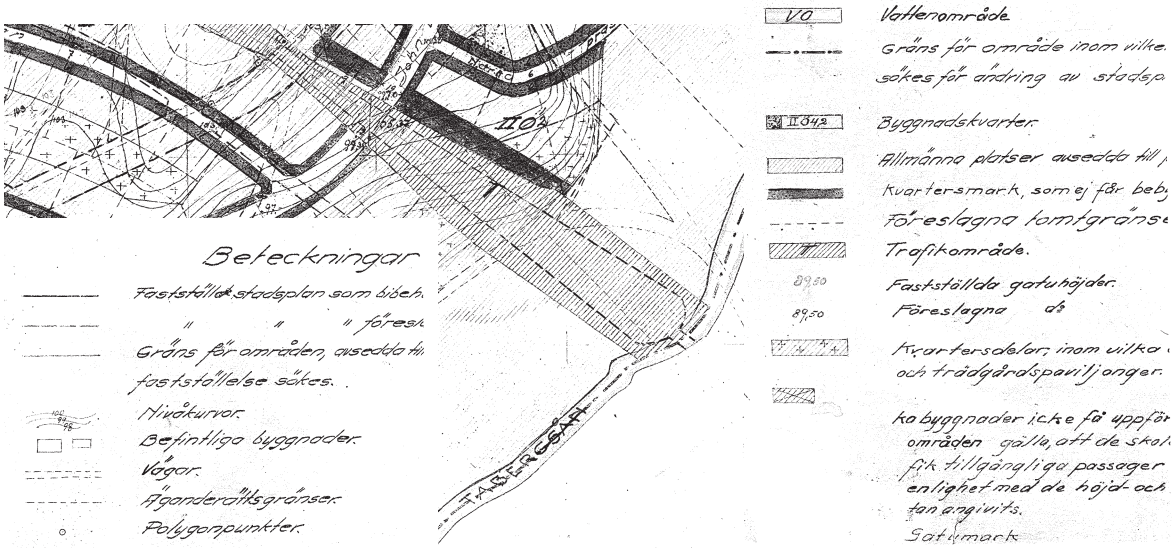
- 06-JÖS-96
- 06-JÖS-381
- 06-JÖS-423
- 06-JÖS-419
- 06-JÖS-545

06-JÖS-96

Denna plankarta är en stadsplan från 1931 för del av Torpaområdet. Stadsplanen har namnet *Karta över förslag till ändrad stadsplan och tomtindelning för del av Torpaområdet i Jönköping.*

Figur 9
Bilden visar del av gällande plan för området

Endast en liten del finns med inom planområdet för Torpa 2:1 m.fl. Marken som berörs har varit planlagd som kvartersmark som ej får bebyggas intill mark som varit planlagd som trafikområde.

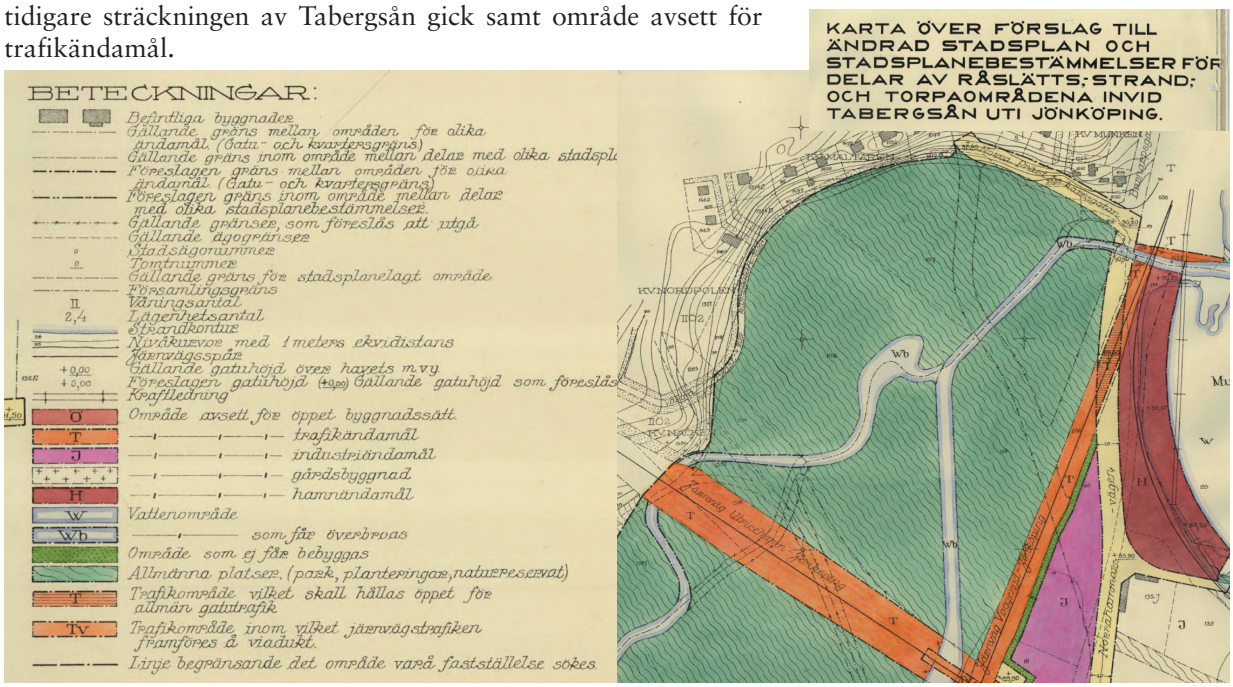


06-JÖS-381

Planområdet ligger till största del inom denna stadsplan med namnet *Karta över förslag till ändrad stadsplan och stadsplanebestämmelser för delar av Råslätts;Strand; och Torpaområdena invid Tabergsån uti Jönköping.*

Figur 10
Bilden visar del av gällande plan för området

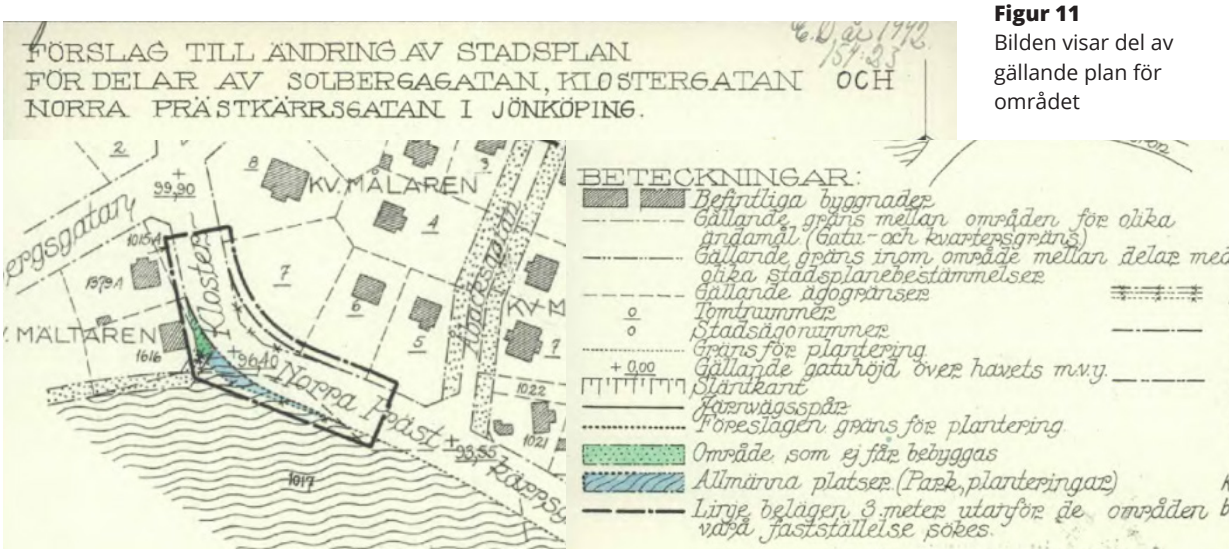
Plankartan är från år 1939 och den berörda gällande markanvändningen är allmänna platser, (park, planteringar, naturreservat), vattenområde där den tidigare sträckningen av Tabergsån gick samt område avsett för trafikändamål.



06-JÖS-419

Stadsplan från 1942 med namnet *Förslag till ändring av stadsplan för delar av Solbergagatan, Klostergatan och Norra Prästkärrsgatan i Jönköping*. Det som då var Norra Prästkärrsgatan är idag en fortsättning på Klostergatan.

Marken som berörs är allmänna platser, (park, planteringar).

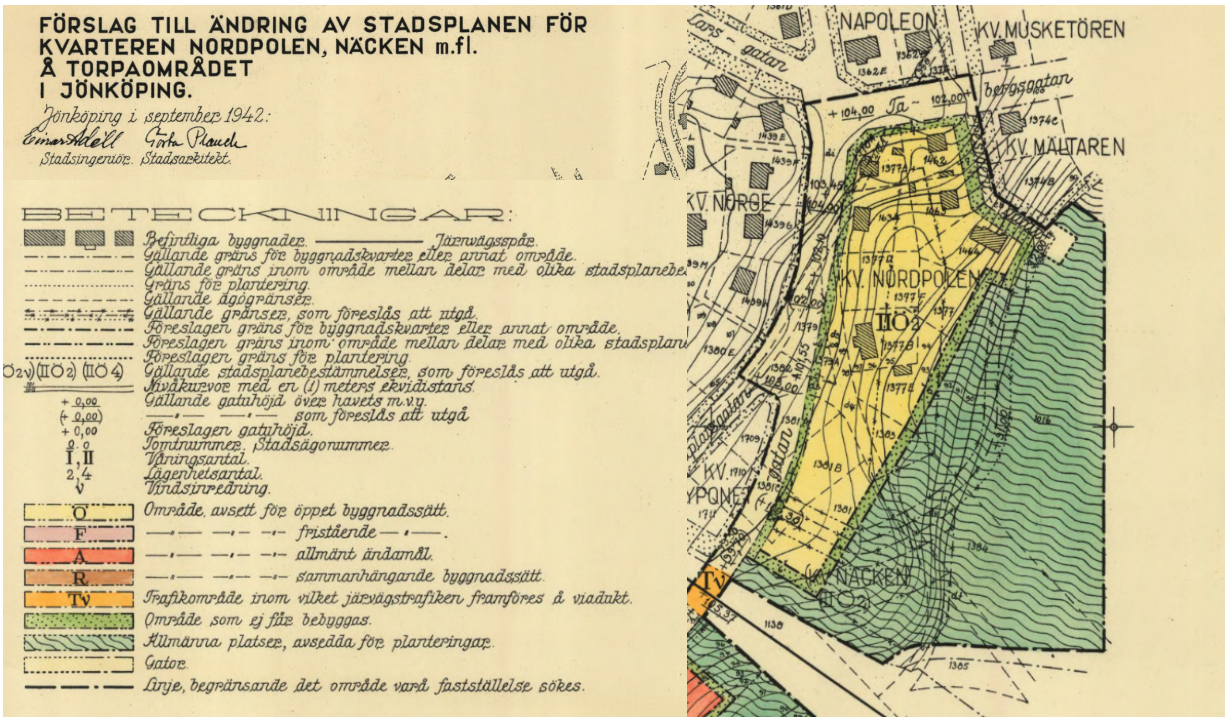


Figur 11
Bilden visar del av gällande plan för området

06-JÖS-423

Denna stadsplan är från 1942 och heter *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Nordpolen, Näcken m.fl. å Torpaområdet i Jönköping*. Gällande markanvändning som berör detaljplanen Torpa 2:1 m.fl. är Allmänna platser, avsedda för planteringar.

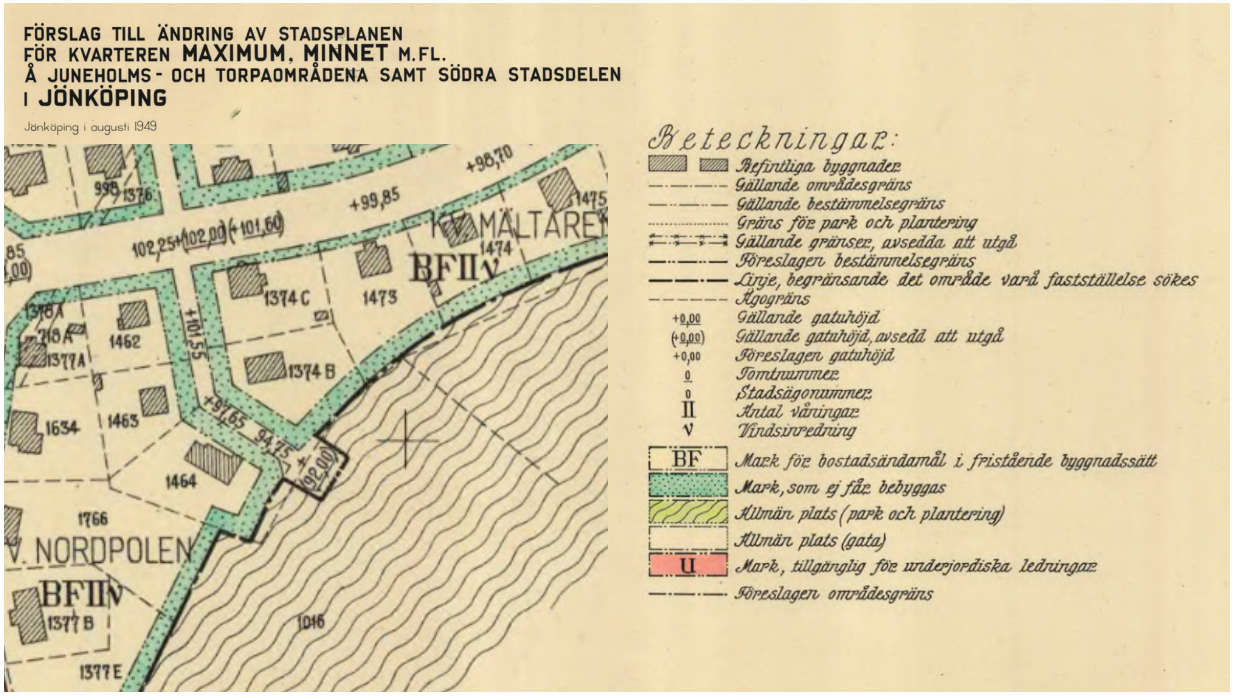
Figur 12
Bilden visar del av gällande plan för området



06-JÖS-545

Denna plankarta är även den en ändring av stadsplan. Stadsplanen antogs 1949 och är den senaste plankartan som berör planområdet. Plankartan har namnet *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Maximum, Minnet m.fl. å Juneholms- och Torpaområdena samt södra stadsdelen i Jönköping.* Markanvändningen i gällande stadsplan är Allmän plats (gata).

Figur 13
Bilden visar del av gällande plan för området



Planbesked

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om ett positivt planbesked 2020-09-17.

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.

Grönstrukturplan

Kommunens grönstrukturplan, godkänd av kommunfullmäktige 2004-05-27, behandlar bland annat Tabergsån, område 121. Målsättningen är att Tabergsån och dess omgivningar ska hysa ett växt- och djurliv typiskt för strömmande vatten och närheten till Vättern. Tillgängligheten till ån ska vara god. Förorenade områden i nära anslutning till Tabersgsån ska inte förekomma. För att begränsa påverkan på Tabergsåns strömmande vatten undantas huvudåfåran och Tabergsåns närhet från bebyggelse.

Naturvårdsprogram

Jönköpings kommuns naturvårdsprogram antogs av kommunfullmäktige 2009-08-27 och beskriver Tabergsåns naturvärden. I naturvärdesbedömningen står det skrivet att Tabergsåns mynning i Munksjön har en skyddsvärd flora med ovanliga kärlväxter och mossor. De hör till den ursprungliga floran i ett stort kärrområde som fanns i anslutning av Tabergsåns utlopp i Munksjön innan 1920-talet. Vattendraget utgör också en viktig vandringsväg för Vätterns skyddsvärda fiskfauna. Området har rekreationsvärden genom det tätortsnära läget. Det är ett inslag av vild natur och tillhör ett grönt stråk genom tätorten.

Planområdet omfattar också objektet skyddsvärda träd på Gräshagen och Tokarp med klass två. Objektet är uppdelat på fyra delområdet varav det som detaljplanen berör omfattar en mycket grov ek på över fyra meter i omkrets samt ytterligare två äldre ekar, fyra aspar med håligheter och en solbelyst äldre tall med savflöde.



Figur 14
Bilden visar en skyddsvärd ek som finns inom planområdet

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet ligger relativt nära Jordbrovägen och trafikplats Ljungarum, där väg E4 och väg 40 möts. Även trafik med godståg på Vaggerydsbanan alstrar trafikbuller som kan höras inom området. Buller som alstras inom området är främst högljudda röster i samband med fotbollsträning och ungdomsmatcher.



Figur 15
Karta som visar trafikbuller på Jordbrovallen

Markföroreningar

Hela området är ett gammalt deponiområde för jordmassor, bygg- och rivningsavfall. Utredningar har gjorts i den tidigare Arenaplanen för att se över föroreningarnas omfattning (se bilaga C-D, I-J, L-P) För att begränsa risker för exponering och spridning av föroreningar har åtgärder vidtagits i samband med anläggande av befintliga konstgräsplaner. Ytlig förorenad jord har omhändertagits och konstgräsplanerna som har anlagts medför ett exponeringsskydd för de som vistas på området. Konstgräsplanerna med dess underliggande dränering medför ett skydd mot infiltration av vatten och spridning av föroreningar från deponin.

Deponigas

Deponigas bildas när avfall och organiskt material bryts ned i en deponi. Gasen består i huvudsak av metan och koldioxid. Metan är en explosiv gas om den är blandad med luft och metanhalten i blandningen är mellan 5 volym-% (Lower Flammable Limit, LFL) och 15 volym-% (Upper Flammable Limit, UFL). Explosion kan endast ske om gasen är i ett slutet utrymme, men brand kan uppstå i öppna utrymmen om metan antänds. Det är troligt att gasen härrör från det underliggande torvlagret, då inte fyllandsmassor bedöms innehålla så stor mängd organiska material.

Gasblandningen av metan och koldioxid kan vara lättare eller tyngre än luft beroende på dess sammansättning. Ofta är den tyngre än luft, och ansamlas då i låga punkter, varför även risk för kvävning måste beaktas vid arbete i låga punkter, såsom i brunnar och i källare i hus. Metangas är dessutom en kraftig växthusgas och utsläpp till atmosfären bör därför minimeras.

Eftersom fyllnadsmassorna är så pass djupa (i snitt 7-8 meter, upp till 12 meter) bedöms bortschaktning av massor inte vara ett åtgärdsalternativ. Om dessutom även torv är en gaskälla, så skulle inte bortschaktning av fyllnadsmassor avlägsna gaskällan.

Mark och vegetation

Natur

Naturvärdena inom området och dess närområdet är väl dokumenterade genom genomförda utredningar(se bilaga R-U). Platsen där Jordbrovallen är belägen utgjordes ursprungligen av ett kärr som successivt fyllts ut under 1900-talet för samhällsbebyggelse. Spår av höga naturvärden finns dock kvar. Utredningarna visar att dessa värden främst är koncentrerade till områden utanför själva idrottsytorna och i första hand kopplade till våtmarker, trädmiljöer och Tabergsån.



Figur 16
Bild som visar spång vid ån och intilligande natur och våtmark

Skyddsvärt kärr och Tabergsån

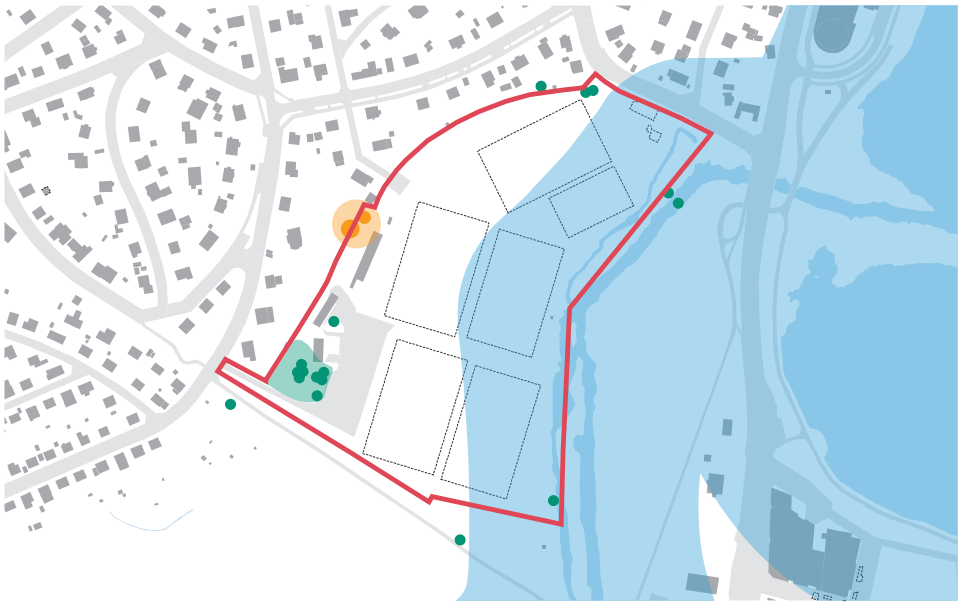
Tabergsåns mynning i Munksjön hyser en skyddsvärd flora med ovanliga kärlväxter och mossor. De hör till den ursprungliga floran i ett stort kärrområde (Prästkärret) som fanns i anslutning av Tabergsåns utlopp i Munksjön innan 1920-talet.

Tabergsån utgör en nyckelbiotop är viktigt för flera artgrupper, där i bland fisk, fåglar och däggdjur. Tabergsån utgör en betydelsefull spridningskorridor för bland annat utter och fladdermöss, samt en viktig vandringsväg för Vätterns skyddsvärda fiskfauna. Fågellivet är rikt, med bland annat arter som näktergal, rörhöna och kungsfiskare. Området kring ån har troligtvis även betydelse för vissa arter av groddjur och reptiler.

Skyddsvärda träd

Det finns flera skyddsvärda träd inom området. Områdets gamla tallar och några av de vidkroniga ekarna står kvar sedan den tiden då området var en del av ett odlingslandskap, fram till mitten av 1900-talet. Södra delen med en gammal ek och tallar är avgränsade som nyckelbiotoper.

Vissa av träden inom området bedöms vara *särskilt* skyddsvärda. Jätteträd, mycket gamla träd och grova hålträd räknas som *särskilt* skyddsvärda träd. Den som vill utföra en åtgärd som väsentligt skulle kunna påverka särskilt skyddsvärda träd ska göra en anmälan om samråd hos Länsstyrelsen En väsentlig påverkan innebär: avverkning, toppkapning, kraftig beskärning, åtgärder som ger upphov till rotskador, uppförande av byggnad/ anordning eller grävarbeten inom 15 gånger stamdiametern från stammen.



Figur 17
Karta med markerade skyddsvärda träd, parkslide, strandskydd 100 meter och planområdesgräns.

Parkslide

Naturvårdsverket rekommenderar att avstå från att bekämpa parkslide om den inte verkar sprida sig eller är ett problem. Inför eventuell bekämpning av parkslide ska man läsa på om de olika bekämpningsmetoderna och bestämma sig för vilken metod som är mest lämplig. Plats, storlek på beståndet, ekonomiska förutsättningar och tidsresurser spelar roll gällande vilken bekämpningsmetod som väljs.

I området finns det två bestånd med parkslide som växer i gränsen mellan kommunalmark och privatmark. Vid inventeringen år 2023 fanns inga tecken på att beståndet sprider sig. Båda bestånden växer centrerat med tydliga kronor. Det betyder att parkslidebeståndet har funnits på platsen ett antal år, svårt att säga exakt hur många år.
Parkslidebestånden ska hållas under uppsikt och bekämpas enligt Naturvårdsverkets riktlinjer.

Strandskydd

Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Planområdet omfattas av äldre stadsplan. Vid införandet av det generella strandskyddet 1975 undantogs planlagda områden, vilket innebär att strandskydd tidigare inte gällt inom området. Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet dock 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. Figur 17 visar hur 100 meter strandskydd påverkar planområdet.

För att upphäva strandskyddet behöver användningen prövas på nytt mot de regler som gäller idag. Motiveringen till upphävande av strandskydd finns under rubriken *Utredningar och dispenser.*

Bebyggelse

Omgivande bebyggelse

Platsen gränsar i väster till en äldre villabebyggelse uppförd på mitten av 1900-talet. 12 stycken av villorna är direkt angränsande mot planområdet. Det bör tas hänsyn till hur villabebyggelsen och idrottsområdet möts. Idag finns växtlighet som skapar en grön barriär och fungerar som ett insynsskydd.
Från området syns en del högre byggnader. I nordost syns Munksjötornet och i öster flertalet byggnader i Skeppsbron.





Figur 18
Bild som visar Munksjötornet från fotbollsplanerna.

Figur 19
Bild som visar Skeppsbron från fotbollsplanerna

Bebyggelse på området

Inom planområdet finns flertalet byggnader som främst är kopplade till idrottsverksamheten.
Intill parkeringen ligger en byggnad med bland annat förvaring för skötselfordon och material som används vid skötseln av fotbollsplanerna. Byggnaden inrymmer även kontor och omklädningsrum. I nära anslutning till byggnaden finns flertalet skyddsvärda träd. Byggnaden ges inte möjlighet att byggas ut för att undvika en negativ påverkan på rotsystemet



Figur 20
Bild som visar befintlig byggnad för skötsel på Jordbrovallen

På området finns en äldre omklädningsbyggnad som kommer rustas upp för fortsatt användning tills den dag en ny omklädningsbyggnad uppförs på platsen. Intill byggnaden finns en skyddsvärd ek och det är idag hårdgjord yta nära inpå eken vilket bör åtgärdas i den mån som är möjlig.



Figur 21
Bild som visar befintlig omklädningsbyggnad

Vid konstgräsplanerna finns idag en kanslibyggnad som uppfördes 2009. Byggnaden används av Jönköpings Södra IF och det finns bland annat en kiosk, kontor och mötesrum i byggnaden.
Idag används byggnaden dagligen för idrottsverksamhet och det finns även ett framtida behov av att utveckla eller bygga ut den här typen av byggnad på platsen.



Figur 22
Bild som visar kanslibyggnad som används av Jönköpings Södra IF

I nära anslutning till kanslibyggnaden finns en oxidationsanläggning som uppfördes i samband med byggnationen av konstgräsplanerna. Under fotbollsplanerna finns ett gasdräneringssystem som leder bort metangas in till oxidationsanläggningen. Gasen hanteras på detta sätt för att se till att den inte ansamlas på fotbollsplanerna och utgör en säkerhetsrisk.



Figur 23
Bild som visar oxidations-anläggningen

Konstgräsplanerna omges av ett staket och utanför finns ett pumphus som används för bevattning av de naturliga gräsplanerna. Idag nås pumpstationen genom att gå längs med spången som syns på bilden eller via en av öppningarna i stängslet.



Figur 24
Bild som visar pumpstationen

Infrastruktur

Gång och cykel

Området är lokalt strategiskt beläget i nära anslutning till betydelsefulla gång- och cykelvägar. Dess goda koppling till dessa stråk möjliggör en smidig övergång till gång- och cykelvägnätet som sträcker sig in mot centrala Jönköping och Råslätt. Denna närhet till de huvudsakliga gång- och cykelvägarna främjar inte bara bekväm tillgänglighet för dem som rör sig i området utan ger även möjlighet till enkel och hållbar transport mot centrala delar av staden och andra närliggande platser.

Kollektivtrafik

Det finns goda kollektivtrafikförbindelser till området från hållplats Brahegatan i norr med linje 1 som går mellan Huskvarna och Råslätt. Sydöst om planområdet ligger även hållplats Jönköping Kämpevägen (Skeppsbron) med linje 1, linje 24 som går mellan Hyltena och Jönköping, linje 28 som går mellan Norrahammar och Jönköping, linje 37 som går mellan Taberg och Jönköping, Linje 500 som går mellan Värnamo och Jönköping och linje 536 som går mellan Gislaved och Jönköping via Gnosjö.

Motortrafik

Planområdet är omgivet av gatorna John Erikssonsgatan, Tabergsgatan, Klostergatan och Jordbrovägen. Jordbrovägen sträcker sig söderut mot E4 och riksväg 40.

Parkering

Inom planområdet finns för närvarande cirka 100 parkeringsplatser, vilket bedöms som tillräckligt. Dessa platser erbjuder bekvämlighet och tillgänglighet för dem som av olika anledningar inte kan använda andra färdsätt än bil.

Utöver bilparkeringen finns det också ett antal cykelställ inom planområdet. Dessa främjar hållbara och miljövänliga transportalternativ genom att erbjuda en säker plats för cyklar. Detta stöder både individuell och kollektiv rörlighet och uppmuntrar användningen av cyklar som ett hälsosamt och miljövänligt transportsätt.

Sammanfattningsvis erbjuder platsen såväl parkeringsplatser som cykelställ för att möta olika transportbehov.

Rekreation och lek

Inom planområdet finns Klostergatan/Åbacksgatans lekplats med lekredskap, lekbuskage, sittplatser och grillplats. På vintern används slänten vid lekplatsen till pulkaåkning.

Teknisk försörjning

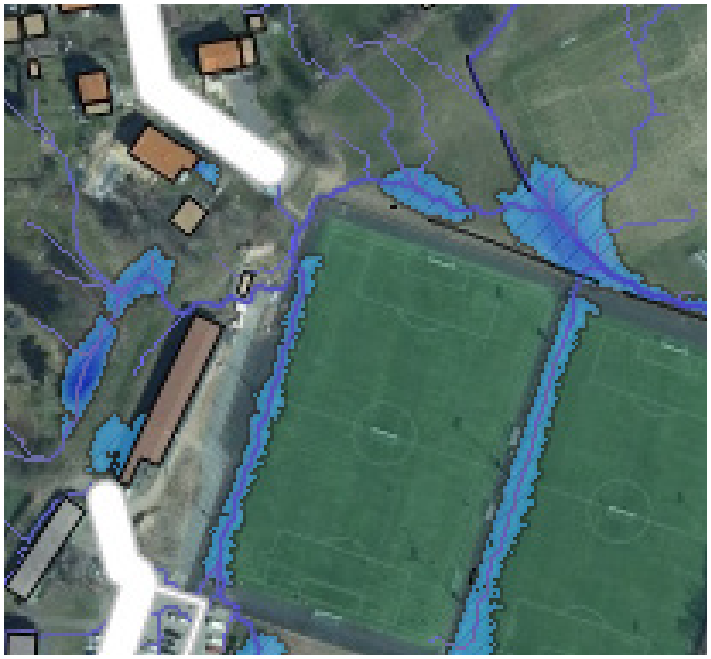
Dagvatten

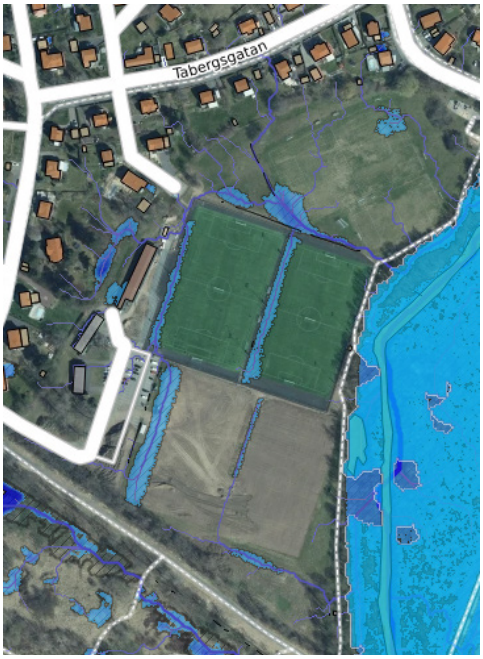
Dagvatten är tillfälligt förekommande vatten som avrinner markytan vid regn och snösmältning. Generellt är ytavrinningens flöde och föroreningshalt kopplad till markanvändningen i ett område. Främst är det dagvatten från industriområden, vägar och parkeringsytor som innehåller föroreningar. I denna detaljplan ändras inte förutsättningarna för föroreningsinnehållet nämnvärt. Befintliga hårgjorda ytor kommer fortsatt vara hårdgjorda och fotbollsplanerna kommer fortsatt vara fotbollsplaner även om gräsplaner kan ändras till konstgräs.

Planområdet är lokaliserat i södra delarna av centrala Jönköping med mycket hårdgjord yta i närområdet. Inom planområdet finns några instängda ytor där skyfallsvatten kan ansamlas vid kraftiga regn. Dock är dessa instängda ytor vid fotbollsplanerna så inga byggnader i området påverkas av skyfall.

Infiltrationen inom planområdet anses olämpligt då det är gammal deponi. Fastigheten kommer att kunna koppla dagvattenhanteringen till kommunala VA systemet för dagvatten och kapacitet finns för detta tillkommande vatten vid normala flöden, då fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

Till arbetet med detaljplanen har en övergripande bild skapats över dagvattensituationen idag genom analys i verktyget Scalgo. Bilden nedan visar var skyfallsvatten ansamlas vid kraftig nederbörd.





Figur 25 och 26
Bilder som visar var skyfallsvatten ansamlas vid kraftig nederbörd

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster.

Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande. Recipient för planområdet är Tabergsån som rinner ut i Munksjön och vidare till Vättern. Tabergsåns aktuella sträckning, Munksjön-Lillån vid Råslätt (SE640545-140099), klassas i VISS ha god ekologisk status. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk ytvattenstatus med avseende på kvicksilver, PBDE samt PFOS. Detaljplanen bedöms inte påverka recipienten negativt genom att MKN försämras då detaljplanen inte medför att dessa ämnen ökar. Planområdet är idag ianspråktaget för idrottsändamål och parkering, och kommer därför inte att ändras efter detaljplanens genomförande. Reningsbehovet bedöms därför vara ringa.

Avlopp och vatten

Befintliga VA-ledningar ligger i västra och nordvästra delen av området inom det framtida parkstråket. En dagvattenledning korsar från väst till öst genom befintliga konstgräsplaner.

Avfallshantering

På platsen genomförs vanlig sophämtning och anläggningen producerar relativt små mängder avfall, huvudsakligen i form av restavfall. För närvarande finns sopkärl placerade vid byggnadens gavel för att underlätta hanteringen av avfall.

Uppvärmning

Platsen nyttjar fjärrvärme som en effektiv och hållbar metod för uppvärmning.

Social hållbarhet

Folkhälsa

Bostadsexploateringen i Munksjöstaden och Skeppsbron kan komma att ge ett ökat behov av gröna aktivitetsområden i närområdet. Fotbollsplanerna står till förfogande för spontanidrott när de inte är bokade. Området är inte bara avsett för idrott utan fungerar även som ett rekreations- och motionsområde och många använder det som ett promenadstråk. Särskilt de norra fotbollsplanerna används flitigt av allmänheten för lek och träning. Det finns även en spång längs med Tabergsån som skapar en koppling genom området för dem som vill ta sig mellan Torpa och ner mot gamla Kabe sommarlandsområde som nu är ett grönområdet med stigar och egenbyggda kojor.

Utöver fotbollsplanerna kan träningsområden och utegym på idrottsplatsen vara attraktiva för unga som är intresserade av träning och hälsa. Dessa områden erbjuder möjligheter för både spontana träningspass och organiserade gruppaktiviteter, vilket skapar en hälsosam och social miljö för ungdomarna. På så sätt blir idrottsplatsen inte bara en plats för planerad idrott utan även en inkluderande och mångsidig plats för gemenskap och aktivitet.

Trygghet och Säkerhet

Planområdet har en gynnsam placering i närheten av Jordbrovägen och trots dess närhet anses det inte vara en säkerhetsrisk. Detta beror på att våtmarken fungerar som en skyddande barriär, vilket minimerar risken för eventuella faror från trafiken på Jordbrovägen.

Å andra sidan, vid korsningar till John Erikssonsgatan, särskilt vid områdets entré, kan det uppstå potentiellt osäkra möten mellan cyklister och bilister. Denna del av planområdet kan behöva extra uppmärksamhet och åtgärder för att säkerställa en trygg passage för alla trafikanter. Det kan innefatta tydligare markeringar, förbättrad belysning och andra trafiksäkerhetsåtgärder för att minimera risken för olyckor och öka den övergripande tryggheten i området.

Genom att lösa dessa specifika problem kan området planeras och utformas för att vara så tryggt som möjligt för alla. Detta bidrar till att förbättra trafiksäkerheten och trivseln för alla som bor i eller besöker området.

Jämlikhet och Jämställdhet

Fotbollen är den mest populära idrotten för både flickor och pojkar i Jönköpings kommun. Platsen där fotbollsverksamheten bedrivs är inte bara en fysisk plats utan utgör också en central och avgörande del av den idrottsliga gemenskapen. Här har ungdomar möjlighet att inte bara delta i organiserad verksamhet utan även utöva sporten på fritiden, vilket bidrar till en aktiv och hälsosam livsstil bortom de schemalagda träningspassen.

Denna plats blir därmed en viktig mötesplats för ungdomar, oavsett kön, där de inte bara utvecklar sina färdigheter inom fotbollen utan också bygger vänskapsband och delar gemensamma intressen. Det blir inte bara en arena för idrott utan också en samlingsplats för social samvaro och aktivitet.

Figur 27 och 28
Bilder från fotbollsplanerna





Platsanalys

Rörelsestråk och kollektivtrafik

Jordbrovallen har idag bra koppling till bussnätet samt gång- och cykelstråk i staden. Det finns tre busshållplatser inom 500 meter för linje 1, 3, 24, 28 och 37. Se kartan nedan.



Figur 29
Bild som visar rörelsestråk och kollektivtrafik

Teckenförklaring

- Planområde

Cykeltrafik & gångtrafik
- Huvudcykelstråk
- Cykelstråk/GC-bana
- Gångstråk/Gångbana

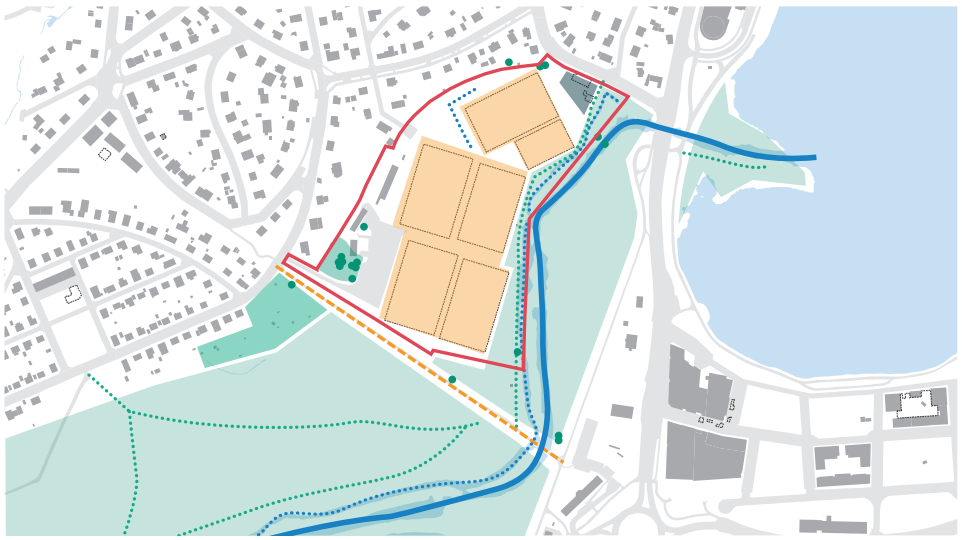
Buss/Kollektivtrafik
- Busslinje
- Hållplats

Grönstråk
- Stig

Grönstruktur

På platsen finns det många element i olika former som kan klassas som grönstruktur. Det finns våtmark, lekplats, idrottsplats, koloniområde och en igenväxt vattenpark. De gröna elementen på platsen spelar en viktig roll i den här detaljplanen.
Platsen är och kommer förbli en målpunkt för många som snabbt vill ta sig till natur och grönområden. I och med att staden växer med bland annat Munksjöstaden och Skeppsbron ökar behovet av en plats som Jordbrovallen. Se kartan nedan för mer info.

Figur 30
Bild som visar olika former av grönstruktur



Teckenförklaring

- Planområde
- Naturområde
- Koloniområde
- Lekplats/Park
- Fotbollsplaner
- Skyddsvärda träd

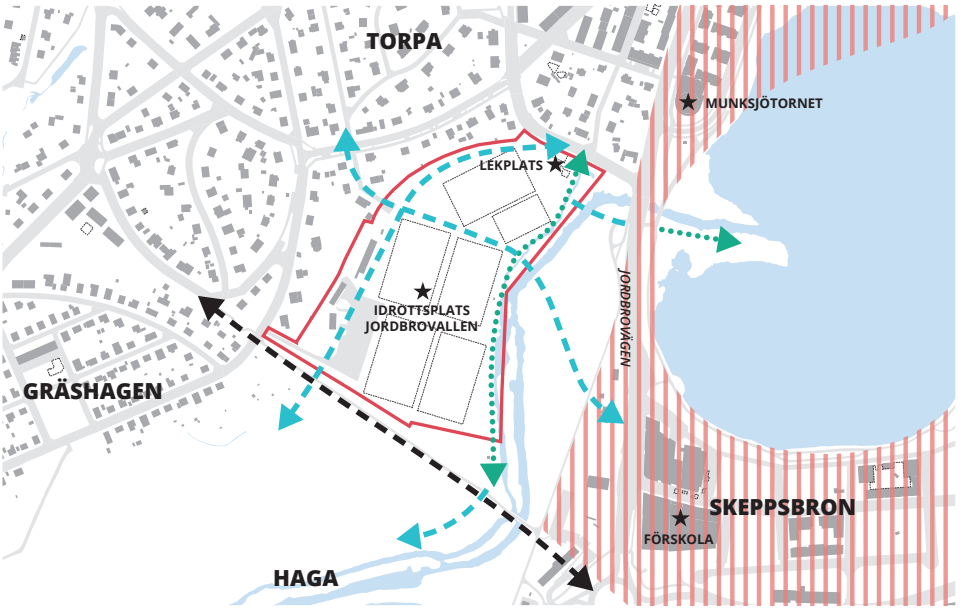
Grönstråk
- Stig

Vattenområde
- Åar
- Mindre vattendrag

Cykeltrafik & gångtrafik
- Cykelstråk/GC-bana

Koppling till Översiktsplanen

En platsanalys har gjorts utifrån den senast antagna översiktsplanen för området. Här visas framtida utvecklingsstråk, utvecklingsområden och målpunkter. Även befintlig spång visas för att se hur stråken hänger ihop och kopplar samman med omgivningen.



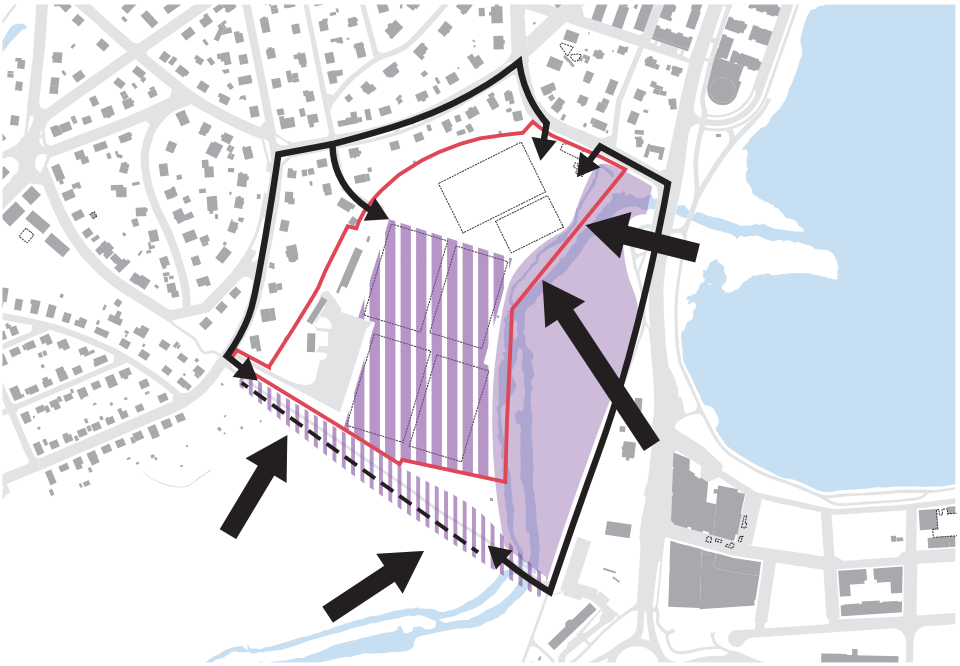
Figur 31
Bild som visar en platsanalys kopplat till översiktsplanen

Teckenförklaring

- Planområde
- Spång
- Utveckling huvudnät
- Utveckling stråk
- Utvecklingsområde
- Målpunkt

Barriärer och entréer

På platsen finns det idag tydliga entréer, otydliga entréer och barriärer som skapar otydliga rörelsemönster på platsen. Kartan nedan visar vart nya entréer skulle kunna öppna upp området åt fler håll. Främst ses behovet av att öppna upp åt söder och åt öster genom våtmarken mot Skeppsbron.



Figur 32
Bild som visar en platsanalys för entréer och barriärer.

Teckenförklaring

- Planområde
- Staket
- Befintliga insläpp
- Framtida insläpp
- Våtmark (Barriär)
- Fotbollsplaner (Barriär)
- Banvallen (Barriär)

Planförslag

Planförslaget medger dels redan befintlig verksamhet med befintlig bebyggelse och infratruktur på platsen men möjliggör även för förbättrade och fler faciliteter i framtiden. I övrigt planläggs och bevaras även viktiga grönområden.

Kvartersmark

Idrottsplats

Förslaget kommer säkerställa att idrottsplatsen och nuvarande bebyggelse inte är planstridig samt möjliggöra för uppförande av nytt omklädningsrum som behövs för idrottsverksamheten. Ytterligare byggrätt kommer finnas i norra delen för framtida behov.

Inom kvartersmarken säkerställs även ytor till stråk för passage samt dräneringsdike.

Den nya omklädningsbyggnad kan uppföras i en eller två våningar och kommer inrymma omklädningsrum, publika rum och rum för teknik och förråd. Det kommer även möjliggöras att ha läktare på taket eller sidan av som även blir en del av rörelsestråket i området. Allmänheten kommer, när byggnaden inte är abonnerad, att kunna passera byggnaden genom läktarsidan. Denna möjlighet till stråk kan användas både i genhetssyfte (smidig genväg), men också som träning. Läktaren kommer vara i sydöstläge.
Nedan redovisas utformningsförslag på den omklädningsbyggnad som möjliggörs i planförslaget. De olika förslagen finns för ett framtida behov och detaljplanen är anpassad på så sätt att det finns utrymme för anpassning av både byggnadsvolym och placering.

Förslag 1

Planförslaget omfattar hela Jordbrovallen där fokus är att skapa en kombination av park och idrottsplats. I förslaget visas illustrationsbilder på en möjlig omklädningsbyggnad.

Omklädningsbyggnaden kan placeras på ett sätt som gör att den inte blir en barriär på platsen. Människor ska både kunna ta sig runt byggnaden, men också ta sig över den på ett smidigt sätt. Den ska ha flera funktioner för både idrottsverksamheten och allmänheten. När verksamhet inte pågår kan byggnaden användas för bland annat träningssyfte eller som en mötesplats.

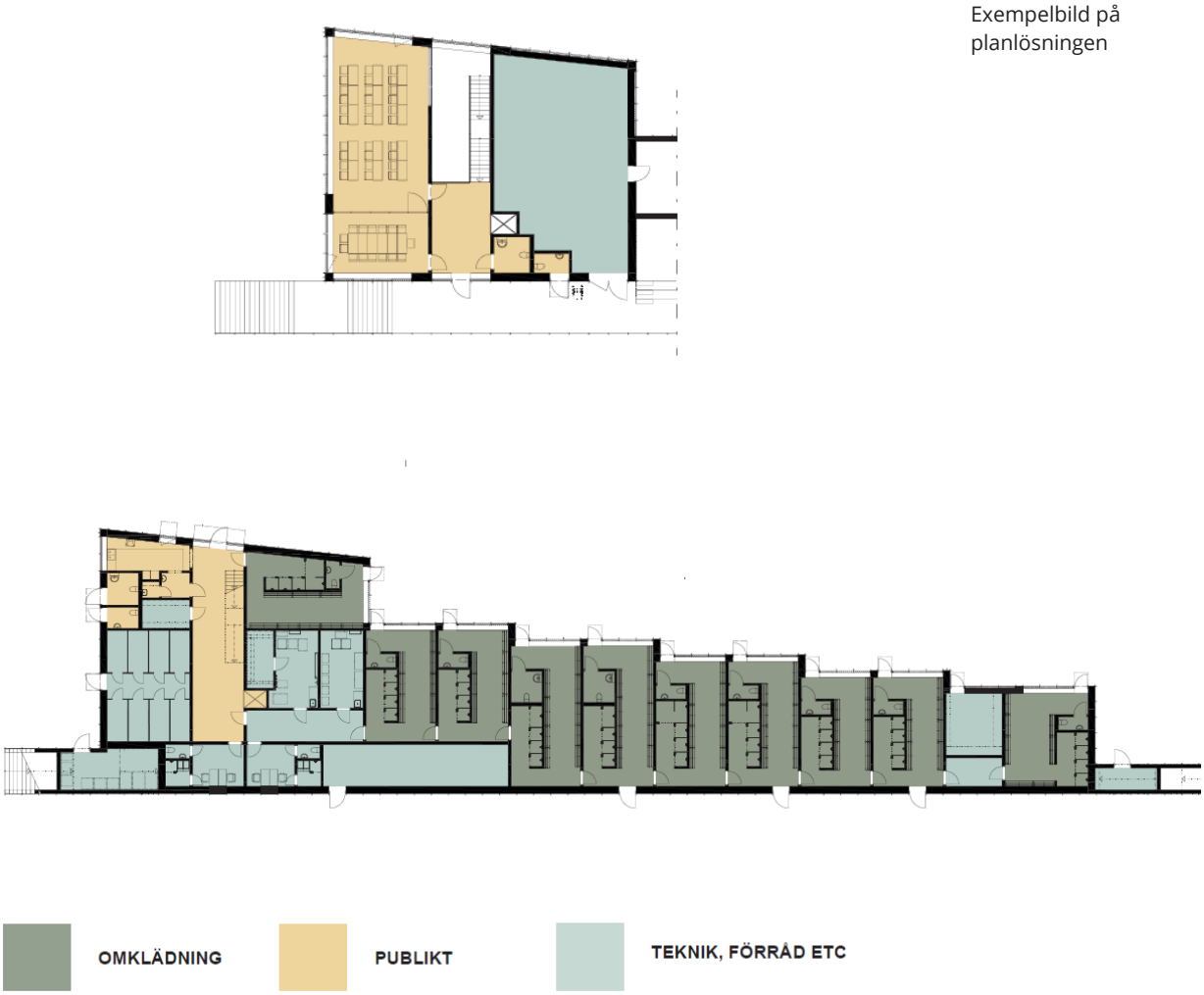
Förslaget är utformat för att möta dagens behov och krav gällande omklädningsrum för främst idrottsverksamheten. I planförslaget finns bland annat 10 omklädningsrum, förråd, mötesrum, publika ändamål och teknik. Se bild nedan.

Figur 33
Exempelbild på omklädnings-byggnaden från sydväst

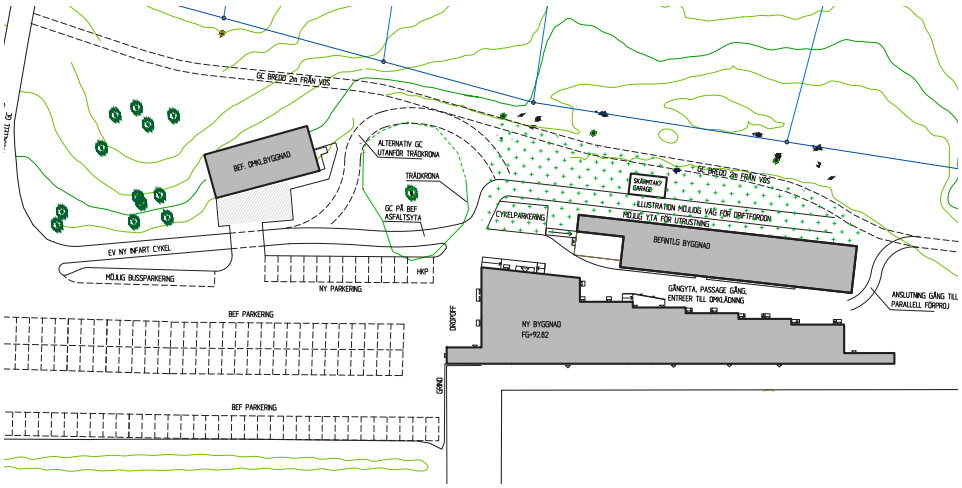


Figur 34
Exempelbild på omklädnings-byggnaden från norr

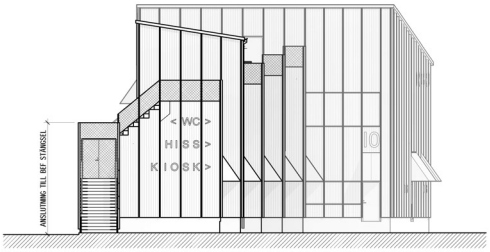




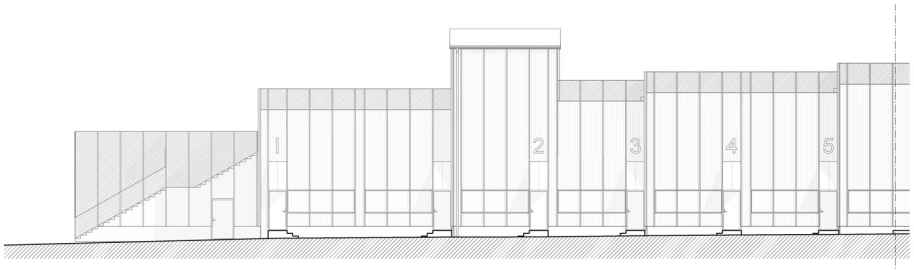
Figur 35a och b
Exempelbild på planlösningen



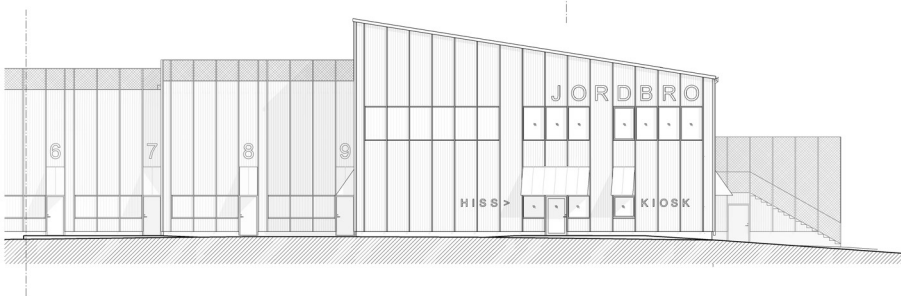
Figur 36
Situationsplan för förslag 1



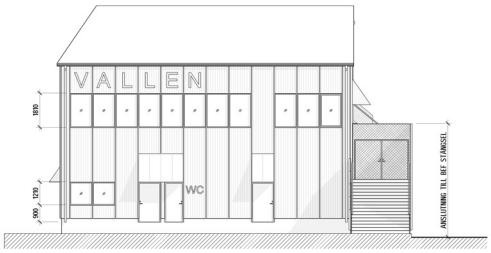
Figur 37
Omklädningsbyggnad sektion från norr



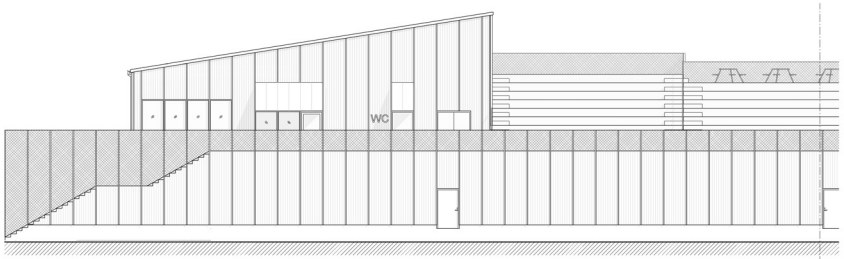
Figur 38
Omklädningsbyggnad sektion från väst



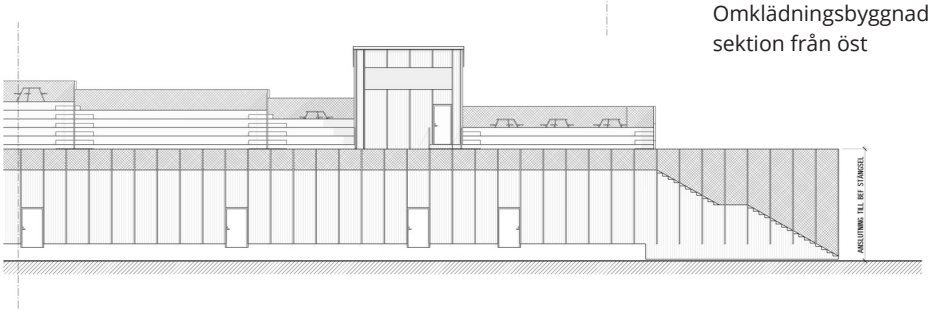
Figur 39
Omklädningsbyggnad sektion från väst



Figur 40
Omklädningsbyggnad sektion från syd



Figur 41
Omklädningsbyggnad sektion från öst

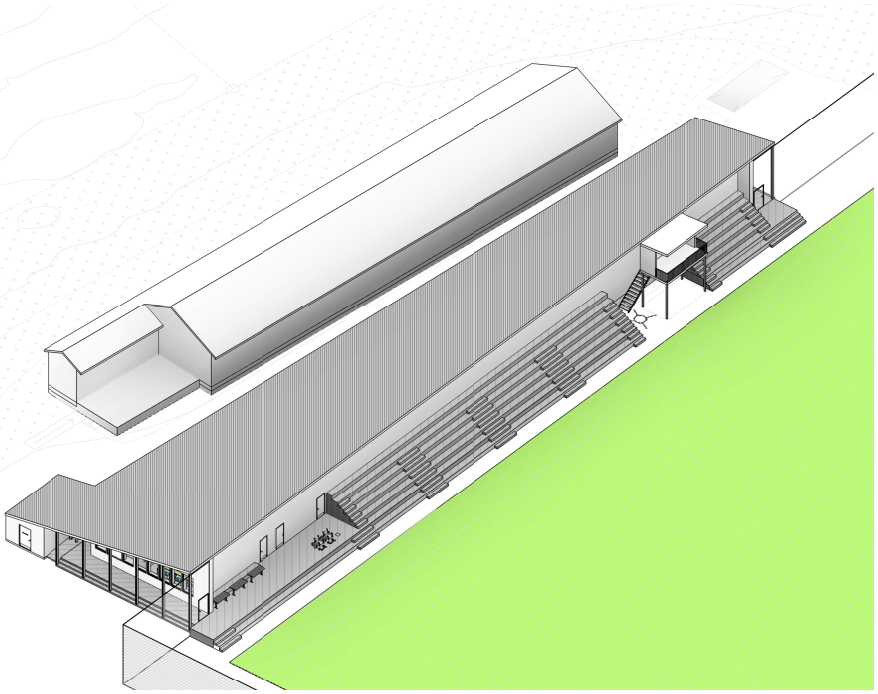


Figur 42
Omklädningsbyggnad sektion från öst

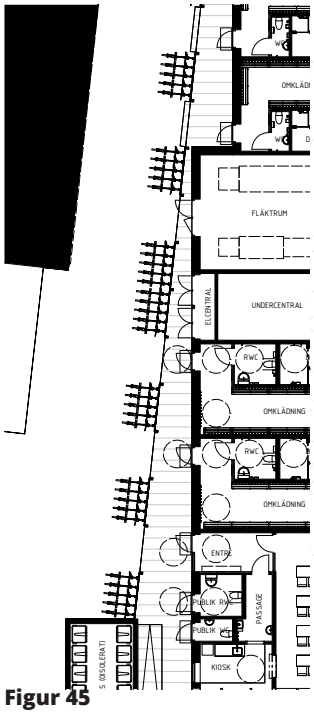
Förslag 2

Hela byggnaden för förslag 2 görs i ett plan för att få tillräcklig längd för att kunna bilda ”rygg” åt läktare med ca 250 platser. Södra gaveln hamnar i ungefär samma läge som tidigare alternativ.

Byggnadsformen anpassar sig, som tidigare, till den byggbara ytan genom att smalnas av i två steg. Rummen blir helt rätvinkliga, medan en utdragen takfot och ett kontinuerligt trädäck (istället för enskilda trappor/ramper till varje omklädningsrum) binder ihop diagonalt.

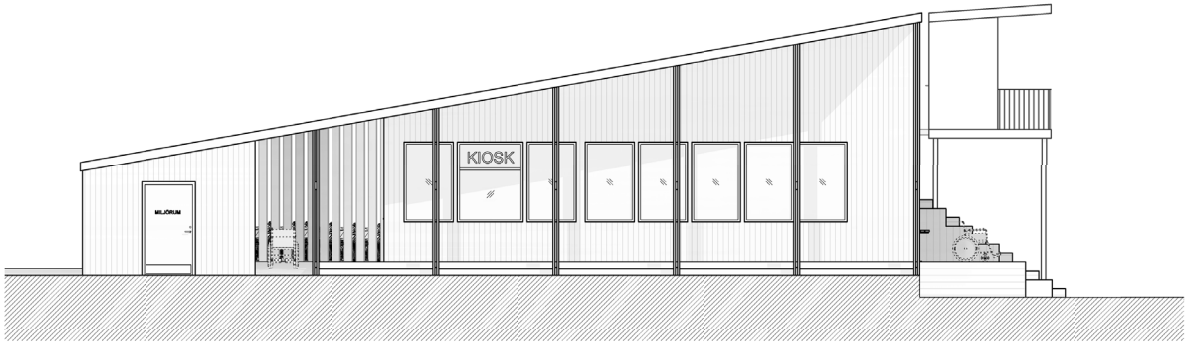


Figur 43
Översiktlig bild av omklädnings-byggnaden mot nordväst



Figur 45
Planritning som visar trädäck och delar av de rätvinkliga omklädningsrummen

Figur 44
Sektion på södra gaveln



Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén på platsen är att skapa en lekfull, multifunktionell & dynamisk byggnad att röra sig MOT, GENOM och ÖVER.

- MOT – Med en hög, öppen & upplyst del mot söder får anläggningen ett nytt centrum och något att ta sikte på.
- GENOM – Med funktioner för såväl spelare som för åskådare och förbipasserande.
- ÖVER – Med åtkomst från såväl söder som norr blir takets öppna läktare även ett gångstråk, med möjlighet att fylla på med funktioner efter hand.

Samspel

Omklädningsrummet ska samspela med de befintliga byggnaderna och den idrottsverksamhet som bedrivs på platsen. Med en träfasad som ger ett enkelt uttryck och en kulör som knyter an till de gröna fotbollsplanerna skapas en byggnad som samspelar med hjälp av både känsla och materialval.

Bidra

Det byggnaden kan bidra med är att förstärka befintliga och nya stråk på platsen genom att utgöra såväl målpunkt och riktmärke, som ett faktiskt gångstråk via de öppna läktaren på taket.

Teknisk anläggning

För den framtida byggnaden i norr behövs en transformatorstation för att kunna tillgodose bygganden med el. Det finns några alternativa placeringar för denna i planen. Stationen begränsas dock både i höjd och omfattning i planförslaget och kommer som störst uppta 10 m2 BYA och vara 4,5 meter hög.

Allmän platsmark

Natur

Hela området längs med Tabergsån planläggs som NATUR för att säkerställa de natur- och rekreationsvärden som finns där. På så vis möjliggörs allmänhetens tillgänglighet till ån och viktiga ekologiska samband bevaras.

Naturmarken säkerställer även att det finns utrymme att skydda ån och människor från förorenat vatten. Inom naturområdet parallellt med ån finns ett fördröjningsdike. Mellan fördröjningsdiket och ån finns en del våtmark som fungerar som en naturlig filtrering. Detta fungerar som en extra åtgärd för att undvika att förorenat vatten tar sig ner till Tabergsån.

Park

I norra delen av området finns en befintlig lekplats som fortsatt kommer finnas kvar. Området planläggs som parkmark och är en viktig plats för närområdets familjer.

Det kommer finnas möjlighet att utöka lekplatsen i framtiden. Sker det kommer förorenade massor behöva hanteras genom anmälan enligt miljöbalken då det är ett konstaterat förorenat område.



Figur 46
Fotografi på lekplatsen vid Klostergatan/ Åbacksgatan

Inom ytor som planläggs som PARK säkerställs även värdefulla träd och ytterliga ytor för dagvattenhatering i form av avskärande diken.

Utredningar och dispenser

Miljötekniska undersökningar

Jordmassor och deponi

Omfattande miljötekniska markundersökningar har utförts i området vilket medför att det finns en god kännedom avseende föreningssituationen i området. Se bilagor. Hela området är ett gammalt deponiområde för jordmassor samt byggavfall och rivningsavfall. Fyllnadsmassor varierar, men bedöms vara relativt djupa. Under fyllnadsmassorna finns ett torvlager i varierande djup, vilket även det bedöms relativt djupt. Fast mark återfinns på ca 40-50 m under markytan. Förorening av främst PAH har påträffats i marken på ungefär 0,5-1,5 m under markytan (m.u.my). Metaller har påträffats i södra delen av området ungefär vid det planerade broområdet.

I den norra delen av området finns även föroreningar (PAH och metaller) i den ytligaste (0,1-0,5 m.u.my) jorden och där av har en reviderad risk-bedömning utförts för området. Slutsatsen är att det inte föreligger något direkt efterbehandlingsbehov med nuvarande och planerad markanvändning. Eventuell schaktning eller markarbete inom området kan medföra risk för exponering eller spridning av föroreningar. Åtgärder kan då bli aktuellt för att avgöra lämplig masshantering. Uppschaktade massor kan även vara att betrakta som avfall.

Sediment och grundvatten

Undersökningar avseende sediment och grundvattenprovtagningar har utförts för bedöma spridning av föroreningar från deponin till våtmarksområdet och till Tabergsåns huvudfåra. Undersökningarna visar på varierande föroreningssituation både i våtmarksområdet och Tabergsåns huvudfåra. Det går inte säkert att avgöra i vilken omfattning de påvisade föroreningarna i de inre dikena/biflödena och vid utloppet till Tabergsån beror på urlakning från deponimassorna inom Jordbrovallen eller från utsläpp från punktutsläpp av dag och dräneringsvatten. Utifrån tidigare grundvattenprovtagningar inom Jordbrovallen bedöms det dock troligt att metallföroreningar i första hand kommer från dagvattenutsläpp, medan PAH föroreningar kan bero på urlakning från deponi- fyllnadsmassorna. En viktig åtgärd är där av att utföra åtgärder som minskar spridning av föroreningar från deponiområdet

Utifrån den genomförda undersökningen görs bedömningen att varken punktutsläpp eller diffus urlakning från Jordbrovallen tycks ha inneburit någon generell allvarlig föroreningspåverkan i sediment eller bottenmaterial i dikena längs den östra kanten eller någon märkbar påverkan på föroreningshalter i Tabergsåns huvudfåra. De höga föroreningshalterna i Tabergsån huvudfåra beror sannolikt i högre utsträckning på tillskott från källor längre uppströms.

Om schaktning eller grävning blir aktuellt i Tabergsån eller i de inre dikena/biflödena längs Jordbrovallen bör uppgrävt sediment tas om hand som förorenade massor och skyddsåtgärder vidtas för att förhindra att spridning av föroreningar sprids vidare nedströms.

Deponigas

Deponigas bildas när avfall och organiskt material bryts ned i en deponi. Gasen består i huvudsak av metan och koldioxid. Metan är en explosiv gas om den är blandad med luft och metanhalten i blandningen är mellan 5 volym-% (Lower Flammable Limit, LFL) och 15 volym-% (Upper Flammable Limit, UFL). Explosion kan endast ske om gasen är i ett slutet utrymme, men brand kan uppstå i öppna utrymmen om metan antänds. Det är troligt att gasen härrör från det underliggande torvlagret, då inte fyllandsmassor bedöms innehålla så stor mängd organiska material.

Gasblandningen av metan och koldioxid kan vara lättare eller tyngre än luft beroende på dess sammansättning. Ofta är den tyngre än luft, och ansamlas då i låga punkter, varför även risk för kvävning måste beaktas vid arbete i låga punkter, såsom i brunnar och i källare i hus.

Metangas är dessutom en kraftig växthusgas och utsläpp till atmosfären bör därför minimeras.

Eftersom fyllnadsmassorna är så pass djupa (i snitt 7-8 meter, upp till 12 meter) bedöms bortschaktning av massor inte vara ett åtgärdsalternativ. Om dessutom även torv är en gaskälla, så skulle inte bortschaktning av fyllnadsmassor avlägsna gaskällan.

Åtgärder

Utförda och framtida åtgärder:

För att begränsa risker för exponering och spridning av föroreningar har åtgärder vidtagits i samband med anläggande av befintliga konstgräsplaner. Ytlig förorenad jord har omhändertagits och konstgräsplanerna som har anlagt medför ett exponeringsskydd för de som vistas på området. Konstgräsplanerna med dess underliggande dränering medför ett skydd mot infiltration av vatten och spridning av föroreningar från deponin. Under befintliga konstgräsplaner har ett gasdräneringssystem som är anslutet till en metangasreningsanläggning anlagts.

Oxidationsanläggning

Framtida byggnader eller hårdgjorda ytor inom planområdet (asfalt, konstgräs) behöver anslutas till oxidationsanläggningen.

Diken

Ett avskärande dike längs den västra och nordvästra delen av Jordbrovallsområdet kommer att anläggas med syfte att minska grundvattenbildningen i och urlakning av föroreningar från deponi och fyllnadsmassorna.

För att förhindra ökad spridning av föroreningarna bör diket inte anläggas i förorenad jord, t.ex. inte genom den del i norra Jordbrovallsområdet där föroreningar i förhöjda halter påvisats även i ytlig jord. Diket bör även inte anläggas i nära anslutning till det parkslidebeståndet som finns för att förhindra spridning.

Vid eventuella framtida förändringar inom området kan det vara lämpligt att anlägga ytliga dräneringsskikt eller – stråk för att ytterligare minska grundvattenbildningen i deponi/utfyllnadsområdet. Vid eventuella byggnationer eller hårdgörande av ytor bör dagvatten samlas och avledas från deponi/utfyllnadsområdet.

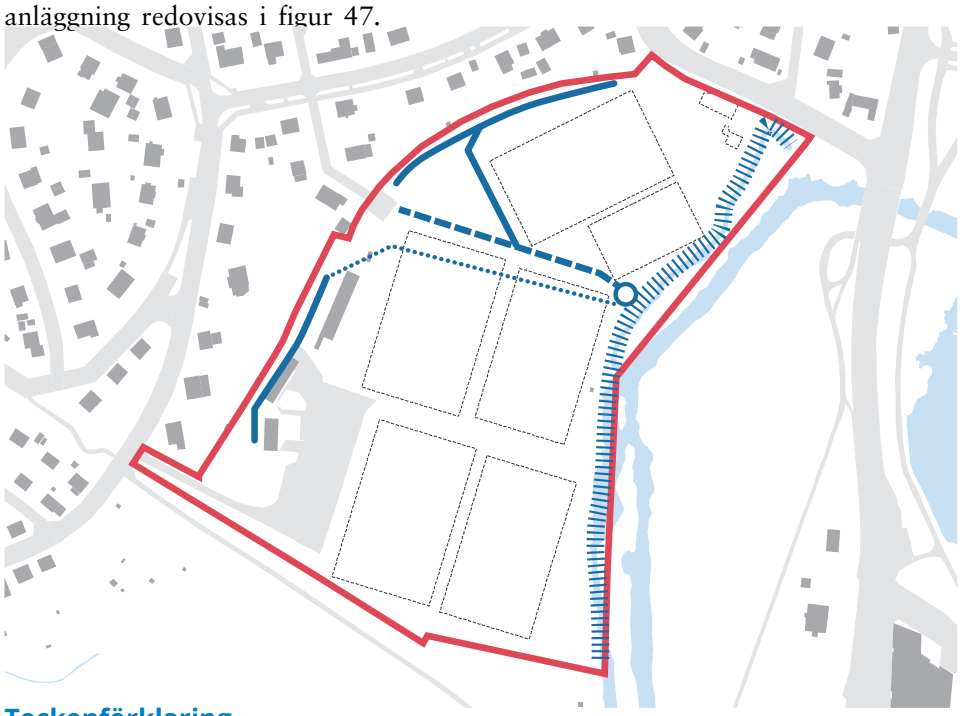
Sediment och dagvatten

I våtmarksområdet (Tabergsån och dess biflöden) finns det föroreningar i sedimentet. Vid schakt eller byggnation i området behöver förorenade sediment omhändertas.

Där dagvatten kommer att släppas ut kommer bortschaktning av förorenat sediment att behöva utföras för att minska risken för spridning av föroreningar.

Reningsanläggning/åtgärd

Kontinuerlig provtagning av dagvatten före utsläpp kommer att genomföras för att följa upp föroreningshalter och bedöma behovet av ytterligare rening i framtiden. Om provtagningen visar att det finns behov av reningsåtgärder kommer en lämplig reningsanläggning att anläggas. Möjligt läge för en sådan anläggning redovisas i figur 47.



Figur 47
Karta över de olika typerna av diken.

Teckenförklaring

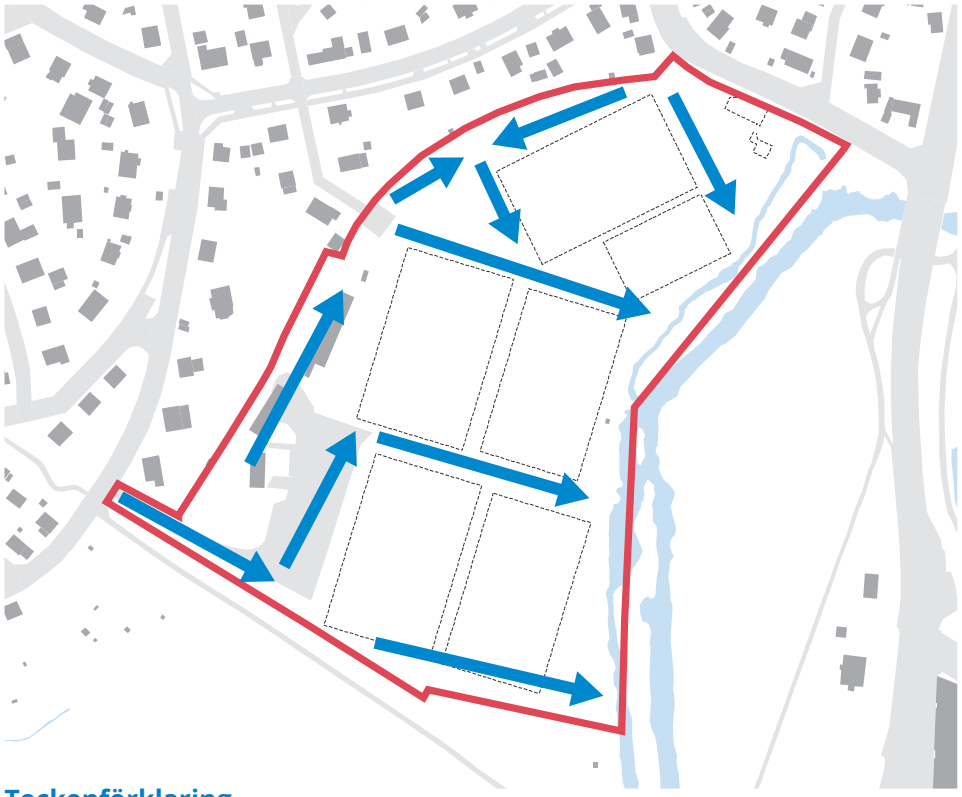
- Planområde
- Avskärande dike
- Dräneringsdike
- Fördröjningsdike
- Påkoppling till befintlig ledningt
- Plats för mindre reningsanläggning

Dagvatten

Till arbetet med detaljplanen har dagvattenutredning tagits fram av Geosigma 2017 inför samrådet. Denna utredning omfattade dock ett större område och planförslaget möjliggjorde annan verksamhet än vad som är aktuellt nu. Ett PM med konkreta åtgärder för att minimera och hindra spridning av lakvatten till Tabergsån har också tagits fram i arbetet med dagvattenhanteringen i området. Detta PM är framtaget under 2023 av Vatten och Samhällsteknik.

Dessa två utredningar ger tillräcklig information om dagvattenhanteringen för detaljplanen trots att planområdet för detaljplan minskat sedan samrådet 2018. Dagvatten vid normal nederbörd från kvartersmark uppströms som leds ner i planområdet samt från hårdgjorda inom planområdet ytor föreslås ledas till diken inom planområdet. Diken anläggs i planområdets ytterkant mot befintlig bebyggelse i öster. Dessa diken kommer ligga på kommunal mark då fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Mängden dagvatten som uppkommer inom planområdet blir detsamma som idag då exploateringen inte medför mer hårdgjord yta än idag.

Vid skyfall kommer dagvatten att ledas på ytan via höjdsatta skyfallsvägar mot Tabergsån och vidare till Munksjön.



Figur 48
Bild som visar området med skyfallspilar

Teckenförklaring

Planområde

Skyfallspilar

Geoteknisk utredning

En geoteknisk undersökning för ny planerad omklädningsbyggnad och läktare vid Jordbrovallen har utförts (Tyréns 2024). Sedan tidigare när området planerade för större fotbollsarena, finns flertalet geotekniska undersökningar utförda (Sigma Civil och WSP).

Utförda undersökningar i området påvisar att jordlagren består av fyllning ovan torv som vilar på friktionsjord. Fast lagrad jord bedöms återfinnas på ett djup av 20-40 meter under markytan. Djup till berg har inte undersökts, men bergfritt djup bedöms vara ca 40 - 50 meter under markytan enligt tidigare utförda undersökningspunkter. Grundvattenytan var vid avläsningstillfället belägen på ca 1,6 – 1,7 meter under markytan, motsvarande nivåerna +90,8 meter och +90,9 meter. Grundläggning för planerat omklädningsrum med tillhörande läktare bedöms kunna ske genom pålning.

Utförda mätningar visar att markradonhalten i området är mellan 0 - 1 kBq/m3. Radonhalten i markluft är normalt större än 5 kBq/m3 och lägre värden kan tyda på att mätningen har misslyckats.

Översiktlig analys av höjdkurvor från grundkartan visar att terrängen inom området har flackare lutningar än 1:2. Det bedöms därför inte föreligga några stabilitetsproblem inom undersökningsområdet. Detta med hänsyn till planerad byggnation, höjdsättning, markgeometri samt rådande jordlagerförhållanden.

Naturinventering

Planområdet har inventerats på värdefulla träd då alla ytor inte var inventerade sedan tidigare. Det finns 12 värdefulla träd inom planområdet av vilka de mest värdefulla, som också omfattas av samrådskrav med länsstyrelsen, står vid planområdets sydvästra del intill befintliga byggnader och parkering. Dessa träd ingår i naturvårdsobjektet Skyddsvärda träd på Gräshagen och Tokarp med naturvärdesklass 2. Objektet består av fyra delområden där gamla, grova träd från det gamla odlingslandskapet utgör naturvärdet. Den gamla tallen och den grova eken inom planområdet är också utpekade som nyckelbiotoper. Vid inventeringen bedömdes båda träden vara i förhållandevis gott skick.

Bullerutredning

En tidigare bullerutredning (Soundcon, 2017) har genomförts för området i samband med planering av en ny fotbollsarena. Utredningen avser ett väsentligt mer omfattande scenario än aktuellt planförslag och omfattar bland annat en arena med cirka 7 000–8 000 åskådare samt matcher och träningar på intilliggande planer.

Utredningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna vid närliggande bostäder vid ett sådant scenario uppgår till cirka 55–60 dBA, med maximala ljudnivåer om cirka 70–75 dBA. Med antagen fasaddämpning bedöms riktvärden för inomhusmiljö innehållas.

För verksamhet på träningsplanerna framgår att ljudnivåerna från träningar är relativt låga och att de högsta nivåerna vid matcher främst uppstår vid enstaka ljudhändelser såsom rop och domarsignaler. Ljudnivåerna från herrmatcher är högre än de andra akiviterna men även här bedöms riktvärden för inomhusmiljö kunna uppnås.

Utredningen bedömer vidare att ljudnivåerna från träningsverksamhet och matcher på träningsplaner är likartade med befintlig situation.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas på de delar av idrottsplasten där strandskyddet återinträder. Syftet med att upphäva strandskyddet är att säkerställa befintlig idrottsplats. Strandskyddet föreslås inte upphävas i de delar av planområdet som ligger närmast Tabergsån. Dessa områden planläggs som NATUR respektive PARK för att säkerställa allmänhetens tillgång till strandområdet samt bevara områdets naturvärden.

För att strandskyddet ska kunna upphävas måste två förutsättningar vara uppfyllda enligt 7 kap. miljöbalken. Det ska finnas särskilda skäl, och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser ska väga tyngre än strandskyddsintresset.

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd

I det aktuella fallet används det första skälet i 7 kap. 18 e som motivering till upphävandet. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Särskilt skäl för upphävande föreligger enligt 7 kap. 18 e § punkt 1 miljöbalken då området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Området har under lång tid använts för idrottsändamål och fotbollsplaner anlades redan före införandet av det generella strandskyddet 1 juni 1975.
Markens nuvarande användning, med anlagda planer, hårdgjorda ytor och tillhörande anläggningar, innebär att området är varaktigt ianspråktaget.

Bilden i figur 49 visar fotbollsplanerna 1975.
Fotbollsplanerna påbörjades redan innan 1968 och då med de norra fotbollsplanerna.

Figur 49
Ortofoto över Jordbrovallen från 75-



Allmänhetens tillgänglighet

För att säkerställa allmänhetens möjlighet till Tabergsån kommer ytan längst med hela ån på planområdet planläggas som NATUR.
Norra delen av planområdet kommer även planläggas som PARK för att både skapa en yta för lek och rekreation, men även säkerställa att allmänheten kan ta sig till spången som idag sträcker sig längs med större delen av Tabergsån.

Spången är avgörande för att allmänheten ska kunna ta sig till ån och det finns möjlighet att nå ån från norra sidan och södra sidan av området samt vid en öppning i staketet från mittersta delen av området. Ett nytt gångstråk kommer möjliggöra rörelse mellan Presidentgatan och spången.

Delar av området för NATUR kommer även möjliggöra en mindre reningsanläggning för lakvatten och dagvatten som kommer från det avskärande diket och dräneringsdiket. Detta kommer inte påverka allmänhetens tillgång till platsen.

Planförslaget medför därmed inte någon försämring av allmänhetens tillgång till strandområdet, utan tillgängligheten bedöms sammantaget förbättras.

Djur- och växtliv

Tabergsån och dess närmiljö har identifierade naturvärden och utgör en viktig livsmiljö och spridningskorridor för växt- och djurliv. Dessa värden säkerställs genom att de områden som har högst naturvärden planläggs som NATUR. Ingen exploatering medges inom dessa delar, och de åtgärder som möjliggörs inom planområdet, såsom dagvattenhantering och reningsåtgärder, syftar till att minska spridningen av föroreningar till recipienten.

Upphävandet begränsas till redan ianspråktagen mark och bedöms därför inte medföra någon negativ påverkan på livsvillkoren för djur- och växtlivet.

Samlad bedömning

Kommunen bedömer att särskilt skäl enligt 7 kap. 18 e § miljöbalken föreligger. En avvägning har gjorts mellan strandskyddsintresset och behovet av att utveckla befintlig idrottsverksamhet.

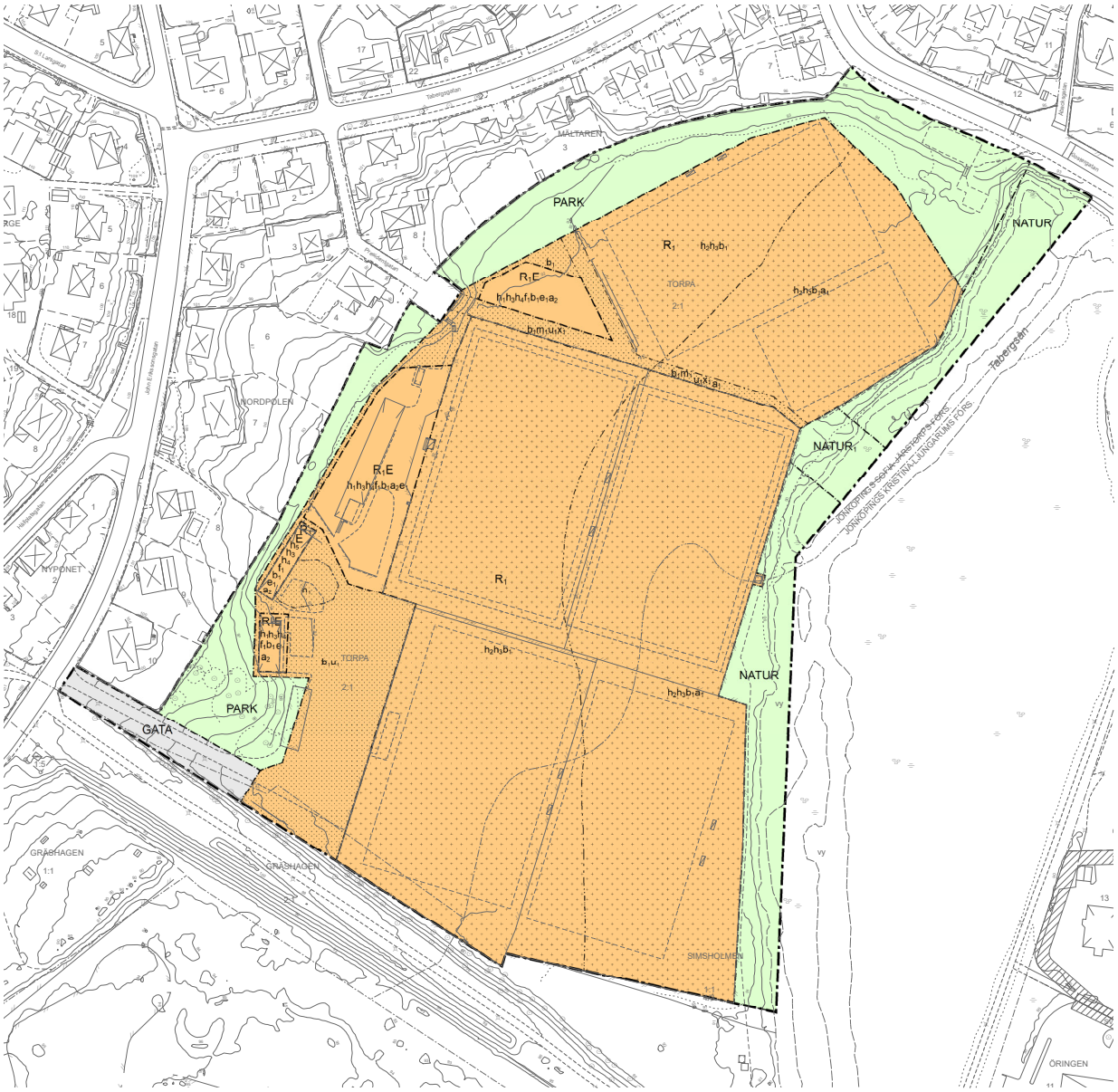
Upphävandet begränsas till redan ianspråktagen mark och bedöms inte motverka strandskyddets syften. Allmänhetens tillgång säkerställs genom fri passage och planlagd natur- och parkmark. Områden med naturvärden undantas från exploatering.

Upphävandet bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens bestämmelser.

Plankarta och bestämmelser

Figur 50

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



Användningsbestämmelser

Allmän plats

Gata

Bestämmelsen anger gata som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att tillgodose allmänhetens behov av infrastruktur. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

GATA

Park

Bestämmelsen anger park som markanvändning för allmänheten. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att området får parkmark som kan utnyttjas för rekreation, lek och gångstråk samt för ett avskärande dike. Bestämmelsen har stöd 4 kap 5 § stycke 1 punkt 2 PBL.

PARK

Natur

Bestämmelsen anger natur som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa allmänhetens möjlighet att ta sig till Tabergsån samt att säkerställa att utrymmet vid ån kan användas för att leda vatten och rena vatten innan det når ån. Bestämmelsen har stöd 4 kap 5 § stycke 1 punkt 2 PBL.

NATUR

Område för reningsåtgärd av dagvatten

Bestämmelsen anger natur, område för reningsåtgärd, som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ytterligare åtgärder för att rena och leda bort vatten som kan ha blivit förorenat från fyllnadsmassor och deponi. Bestämmelsen har stöd 4 kap 5 § stycke 1 punkt 2 PBL.

$NATUR_1$

Kvartersmark

Idrottsplats

Bestämmelsen anger besöksanläggningar specifikt för idrottsplats. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den idrottsverksamhet som finns idag inte strider mot gällande plan och att möjliggöra yta för byggnader kopplat till idrottsverksamheten. Bestämmelsen har stöd 4 kap 5 § stycke 1 punkt 2 PBL.

R_1

Idrottsplats, Tekniska anläggningar

Bestämmelsen anger besöksanläggningar specifikt för idrottsplats samt tekniska anläggningar. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den idrottsverksamhet som finns idag inte strider mot gällande plan och att möjliggöra yta för byggnader kopplat till idrottsverksamheten. Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra för en framtida nätstation. Bestämmelsen har stöd 4 kap 5 § stycke 1 punkt 2 PBL

RE
1

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

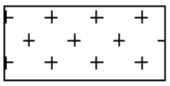
Avgränsning via egenskapsgränser

Marken får inte förses med byggnad



Syftet med bestämmelsen är att reglera placering, utformning och vilka ytor som inte får förses med byggnad. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Marken får endast förses med komplementbyggnad



Syftet med bestämmelsen är att reglera vad som får byggas samt att säkerställa idrottsverksamheten komplementbyggnader och stolpar. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL

Hösta nockhöjd för byggnader inom användningen idrottsplats är 12 meter

h_1

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta nockhöjd på bebyggelse till 12 meter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Hösta totalhöjd för anläggningar är 23 meter

h_2

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta nockhöjd för anläggningar (såsom kameratorn eller master) till 23 meter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Hösta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter

h_3

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta nockhöjd för komplementbyggnad till 4,5 meter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Hösta nockhöjd för byggnader inom användningen Teknisk anläggning är 4,5 meter

h_4

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta nockhöjd för teknisk anläggning till 4,5 meter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Hösta nockhöjd för byggnader inom användningen idrottsplats är 6 meter

h_5

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta nockhöjd på bebyggelse till 6 meter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Fasad skall utgöras av trä

f_1

Bestämmelsen används för byggnader som uppförs inom delar av planområdet för att säkerställa en bebyggelse som samspelar med omgivningen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Gas och radonsäkert byggande behöver utföras på hårdjord yta. Pålning och rörgenomföringar under mark ska vara täta

b_1

Byggnad och hårdgörande av yta (till exempel asfaltering och anläggande av konstgräs) behöver uppföras gassäker så att gasinträngning och upptagande av gas från mark och grundvatten förhindras. Syftet med bestämmelsen är att leda bort gas som kan samlas under hårdgjord yta och byggnad till en oxidationsanläggning samt förhindra inträngning av gas i byggnad.
Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 12 § 1 st 1 p.

Dräneringsdike eller lösning med motsvarande teknisk funktion behöver anläggas för att förhindra spridning av föroreningar

m_1

Avskärande dike, dräneringsdike eller lösning med motsvarande teknisk funktion behöver anläggas för att förhindra inkommande ytvatten från att passera förorenad mark. Detta för att undvika att föroreningar förs vidare ner mot Tabergsån.
Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 12 § 1 st 1 p.

Största byggnadsarea för användningen Tekniska anläggningar är maximalt 10 m2 per anläggning.

e_1

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggrätten för tekniska anläggningar då planen endast är tänkt att medge mindre sådana.

Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 11 § 1 p.

Träd är särdskilt skyddsvärt och ska bibehållas.

n_1

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa skydd av träd. Åtgärd som kan påverka trädet måste enligt miljöbalken samrådas med Länsstyrelsen.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

u_1

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken är tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 6 § PBL.

Markreservat för allmännyttiga gång- och cykelvägar

x_1

Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett öppet stråk genom planområdet för allmänheten. Stråket kan även utvecklas för att i framtiden fungera som ett nytt stråk till och från Skeppsbron.

Strandskyddet är upphävt

a_1

Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet inom delar av planområdet för att säkerställa idrottsverksamhet som funnits på platsen sedan innan det generella strandskyddet infördes 1975. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 17 § PBL.

Bygglov får inte ges för byggnad förrän dräneringsdike eller lösning med motsvarande teknisk funktion anlagts för att förhindra spridning av föroreningar

a_2

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att skydds- eller säkerhetsåtgärd vidtas på tomten. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 14 § PBL.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla från och med laga kraft datum.

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

Rättigheter och skyldighet till inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in den mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. I detta fall är kommunen redan ägare till marken som planläggs som allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Inom kvartersmarken (R1) kan en eller flerafastigheter bildas. Där marken är planlagd för transformatorstation (E) kan det bli aktuellt att bilda egen fastighet eller upplåtelse rättighet (ledningsrätt eller servitut).

Rättigheter

Inom område betecknat med u1 ska marken vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Detta innebär inte någon formell rättighet att ha ledningar inom området, utan rättighet behöver bildas eller avtalsservitut skrivas för att få åtkomst till marken.

Inom område betecknat med x_1 ska marken vara tillgänglig för allmännyttiga gång- och cykelvägar. Detta innebär inte någon formell rättighet att ha gång- och cykelvägar inom området, utan ledningsrätt behöver bildas för att få åtkomst till marken.

Marken som planläggs för transformatorstation (E) kan bilda egen fastighet alternativt upplåtas med rättighet (ledningsrätt eller servitut).

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen omfattar allmänna anläggningar i form av park, gata, gångstråk och spänger.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet är redan bebyggt och byggnaderna inom planområdet är idag ansluta till kommunalt vatten och avlopp. De nya bygganderna kan anslutas till (vatten och avlopp) på samma vis. Rivning av befintlig byggnad och nybyggnationen innebär att ledningar för vatten, avlopp och dagvatten behöver flyttas och anpassas efter placering av den nya byggnaden.

Ingen ombyggnad av kommunala huvudledningar krävs för genomförandet av detaljplanen.

Dagvatten

Det dagvattensystem som finns idag är dimensionerat efter 2-års regn.

Uppvärmning

Ny servis för fjärrvärme kommer att anläggas till den nya byggnaden och den gamla fjärrvärmeledningen kommer att rivas.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planområdet ägs av Jönköpings kommun i sin helhet. Den ekonomiska belastningen för kommunen i dagsläget är kostnader för upprättande av detaljplan samt utredningar och kostnader för arbete med dikesomläggning. Planen möjliggör för utveckling av området och det finns ännu inte beslutade planer att i framtiden bland annat uppföra en ny omklädningsbyggnad. Vid ett eventuellt genomförande av detta kommer kommunen då ha kostnader för rivning, byggnation, gång- och cykelvägar, parkering, flytt av befintliga anläggningar mm.

Finansiering

Stadsbyggnadskontoret (planavdelningen) svarar för kostnader för att ta fram detaljplanen. Tekniska kontoret (fastighetsavdelningen) svarar för att beställa och bekosta utredningar, ta fram de skisser som behövs som underlag för detaljplanen. Tekniska kontoret (fastighetsavdelningen) finansierar även samtliga kostnader för rivning av befintliga anläggningar, utbyggnaden av ny omklädningsbyggnad, återställning av marken, anläggande av gång- och cykelväg samt flytt av ledningar.

Eventuella kostnader för övriga åtgärder som ligger utanför tekniska kontoret (fastighetsavdelningens) ansvarsområde kommer genom interndebitering bekostas av ansvarig och förvaltning.

Drift allmän plats

Efter genomförande av detaljplanen kommer kommunen att få ökade kostnader för drift och skötsel av de ytor som i detaljplanen planläggs som allmän plats.

Organisatoriska frågor

Avtal

Avtal om gång- och cykelväg inom planområdet ska säkerställas genom servitutsupplåtelse.

Avtal som reglerar säkerställande och flytt av vatten- och avloppsledningar ska säkerställas genom servitutsupplåtelse.

Tidplan

(STBN är förkortning för Stadsbyggnadsnämnden)

Planarbetet bedrivs efter följande tidplan:

2015 december	Planstart
2016 augusti	STBN beslut om samråd
2016 september - november	Samråd
2017 november	STBN beslut om granskning
2018 augusti	Kommunfullmäktige beslutade att avsluta arbetet med en arena.
2020 september	Nytt positivt planbesked
2022 augusti	Ny planstart
2024 december	STBN beslut om granskning
2025 kvartal 1	Granskning
2026 kvartal 2	Beslut om antagande
2026 kvartal 3	Laga kraft

Konsekvenser

Detaljplanens konsekvenser har ändrats sedan Arenaplanen och är inte lika omfattande.

Behovsbedömning

Eftersom planen är påbörjad innan 2018 har en behovsbedömning genomförts. I detaljplaneprocessen är ambitionen 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 miljökonsekvens beskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga.

Allmänna och enskilda intressen

Det allmänna intresset av att utveckla och säkerställa en långsiktigt fungerande idrottsanläggning bedöms väga tungt, då området utgör en viktig resurs för rekreation, folkhälsa och organiserad idrott i kommunen. Samtidigt säkerställs allmänna intressen kopplade till naturmiljö, vattenmiljö och tillgänglighet genom att områden närmast Tabergsån planläggs som NATUR och PARK, vilket bevarar både ekologiska värden och allmänhetens tillgång till strandområdet.

Planen innebär ingen utvidgning av verksamheten till tidigare obebyggda naturmiljöer och påverkan begränsas till redan ianspråktagen mark. Enskilda intressen, såsom närboendes boendemiljö, har beaktats i planens utformning, bland annat genom avstånd till befintlig bebyggelse och begränsning av byggrätter.

Hantering av markföroreningar och deponigas utgör ett allmänt intresse kopplat till skydd av miljö och människors hälsa. Dessa förhållanden är väl utredda och hanteras genom planens utformning samt krav på skydds- och försiktighetsåtgärder, vilket bidrar till att riskerna begränsas och att påverkan på omgivningen minimeras.

Sammantaget bedöms planförslaget innebära en rimlig avvägning där allmänna intressen tillgodoses utan att medföra betydande negativa konsekvenser för enskilda.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Utförda miljötekniska undersökningar visar att marken är lämplig för föreslagen markanvändning utan ytterligare åtgärder (se bilagor I, O, P och J).

Inom delar av fastigheten har dock åtgärder i form av sanering av ytlig jord och anläggande av konstgräsplaner redan tidigare vidtagits.

Inom den norra delen där det finns gräsplaner finns det inga medelhalter eller endast ett fåtal ytliga prover (halter) som överskrider de reviderade platsspecifika riktvärdena. Dessutom består markytan av gräs samt på lekytor av gummiasfalt eller tillförd sand. Exponeringsrisken för människor som vistas inom området bedöms därför generellt vara liten. För föroreningar i djupare jordlager är risken för direktexponering i normalfallet i princip obefintlig p.g.a. avståndet mellan föroreningarna och markytan.

Vid särskilda tillfällen, t.ex. vid gräv- eller andra markarbeten finns en teoretisk risk för korttidsexponering. Vid framtida markarbeten får risken för föroreningar hanteras inom det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Risker kopplade till markmiljö bedöms överlag som små.

Spridning av föroreningar och påverkan på miljökvalitetsnormer

Utförda undersökningar visar på att spridningen av föroreningar med grundvattnet och belastningen på ytvattnet till Tabergsån bedöms vara liten – måttlig (Bilaga J). Åtgärder har redan vidtagits i form av anläggande av konstgräsplaner med underliggande dränering vilket minskar inströmning av vatten till deponin och därmed spridning av föroreningar. Därutöver kommer ett avskärande dike att anläggas som minskar inträngning av vatten i deponin vilket i sin tur minskar spridning av föroreningar. Vid behov kommer även dagvatten och dräneringsvatten att renas innan det släpps ut. Någon negativ påverkan på miljökvalitetsnormer bedöms ej uppstå utan snarare en förbättring.

Vid framtida ombyggnationer av befintliga gräsplaner kommer liknande åtgärder som utförs vid befintliga konstgräsplaner att utföras vilket kommer förbättra situationen ytterligare.

Deponigas

Deponigas/metangas samlas idag upp och oxideras i befintligt metanoxidationshus. Vid framtida byggnationer kommer dessa att anslutas till oxidationshuset. Oxidationshuset är dimensionerat för ytterligare anslutningar. Detaljplanen är redan exploaterat för idrottsändamål och framtida byggrätter eller vid hårdgörande av ytor/anläggande av konstgräs bedöms kunna hanteras med avseende på metangas ur ett betryggande perspektiv genom krav på radonsäkert byggande och anslutning till oxidationsanläggning.

Sediment och dagvatten

Situation för recipienten och dess sediment bedöms inte förändras i och med detaljplanen. Åtgärder kommer att vidtas där vatten släpp ut till ån för att förhindra att föroreningar i sediment sprids.

Utifrån den genomförda undersökningen görs bedömningen att varken punktutsläpp eller diffus utlakning från deponin tycks ha inneburit någon generell allvarlig föroreningspåverkan i sediment eller bottenmaterial i dikena längs den östra kanten av idrottsområdet. Någon märkbar påverkan på föroreningshalterna i Tabergsåns huvudfåra bedöms ej heller ha uppstått från deponin.

De höga föroreningshalterna i Tabergsåns huvudfåra beror sannolikt i högre utsträckning på tillskott från andra källor längre uppströms.

Eftersom det aktuella området inte används som badplats eller än för några andra friluftsaktiviteter än kanotpaddling bedöms sedimentföroreningarna inte utgöra några exponeringsrisker på platsen.

Trafik

Planförslaget bedöms inte innebara någon påtaglig trafikökning. Planen medger visserligen byggrätter som innebär att en större omklädningsbyggnad kommer att kunna byggas samt en ytterligare framtida byggrätt i norr för verksamheten.
Aktuellt planförslag syftar dock främst till att säkerställa befintlig verksamhet och att möjliggöra för bättre faciliteter. Alla planer är så gott som fullbokade alla timmar redan idag så verksamheten kommer inte att kunna utökas i någon större omfattning.

Buller från idrottsplats

Det aktuella planförslaget innebär inte någon arena eller motsvarande publikintensiv verksamhet, utan syftar i huvudsak till att säkerställa pågående idrottsverksamhet samt möjliggöra en mindre byggnad med omklädningsrum, läktare och kiosk. Planen medför därmed i sig ingen väsentlig förändring av bullersituationen jämfört med dagens användning.

I enlighet med Boverkets vägledning för buller från idrottsplatser ska buller från idrott bedömas utifrån en samlad lämplighetsbedömning där verksamhetens karaktär, omfattning och tidsmässiga variation beaktas. Idrottsbuller skiljer sig från exempelvis trafik- och industribuller genom att det är tidsbegränsat, intermittenta ljudhändelser och kopplat till en etablerad och allmänt accepterad verksamhet.

Den aktuella idrottsplatsen är sedan lång tid etablerad och används redan i hög grad. Den verksamhet som genererar högre ljudnivåer, såsom matcher på seniornivå, förekommer begränsat i tid och är huvudsakligen förlagd till dag- och tidig kvällstid. Den dominerande användningen utgörs av träningar med betydligt lägre ljudnivåer.
Avståndet till närmaste bostäder uppgår till cirka 30–50 meter och planområdet är beläget cirka 3–6 meter lägre än omgivande bebyggelse, vilket bidrar till att begränsa ljudspridningen. Sammantaget bedöms dessa förutsättningar ge en acceptabel bullersituation.

Den tidigare bullerutredningen (bilaga A) visar dessutom att riktvärden för inomhusmiljö innehålls även vid ett betydligt mer omfattande scenario än vad detaljplanen medger, vilket ytterligare stärker bedömningen att markanvändningen är lämplig.

Sammantaget bedömer kommunen att bullerpåverkan från idrottsplatsen, med hänsyn till verksamhetens omfattning, frekvens och karaktär, är acceptabel och förenlig med en lämplig markanvändning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt de principer som framgår av Boverkets vägledning.
Om det i driftskedet ändå skulle uppstå störningar kan frågan hanteras genom tillsyn enligt miljöbalken.

Mark och vegetation

Natur

Planförslaget innebär att områden med högre naturvärden bevaras och säkerställs genom planläggning som NATUR och PARK. Detta gäller särskilt mark i anslutning till Tabergsån samt utpekade träd- och våtmarksmiljöer. Ingen exploatering medges i dessa delar och planen innebär inte heller någon utvidgning av verksamheten mot ån.

Större delen av planområdet utgörs av redan ianspråktagen mark i form av idrottsytor och tidigare deponiområde, där naturvärdena är begränsade. Planförslaget innebär i huvudsak en vidareutveckling av befintlig verksamhet inom dessa ytor. Den exploatering som möjliggörs är av begränsad omfattning och lokaliseras till dessa redan nyttjade delar, med avstånd till Tabergsån.

Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra någon betydande negativ påverkan på naturmiljön. Då områden med högst naturvärden undantas från exploatering och viktiga ekologiska samband, såsom spridningstråk längs Tabergsån, bevaras, bedöms naturmiljön och de arter som är knutna till dessa inte påverkas i någon betydande omfattning.

Skyddsvärda träd

De skyddsvärda träden inom planområdet kommer inte att påverkas negativt. Närliggande strukturer utformas så att de ska ha minimal påverkan på träden vilket i synnerhet gäller den stora eken. Markarbeten som utförs under eken ska göras i samråd med Länsstyrelsen. Vid detaljprojektering ska Svensk standard SS 990002:2025 Trädvård - Arbete vid träd - Skydd av träd vid plantering och utförande följas.

Dagvatten

Situationen för nedströms recipient, Tabergsån, kommer inte förändras i och med detaljplanen. Området för detaljplanen är redan exploaterat för idrottsändamål och större delen av övriga ytor är hårdgjorda vid nedströms fastighet som idag kan översvämmas vid skyfall får inte förvärras av detaljplanen vilket det inte gör då stor del av marken idag består av hårdgjorda ytor. Genom att fördröja dagvatten i diken kommer flödet att minskas något till recipienten vilket är positivt.

Situationen för recipienten avseende föroreningshalter kommer också att förbättras något när dagvatten leds via diken inom planområdet.

Strandskydd

Nuläge

Idag har en spång anlagts längst med delen av Tabergsån som angränsar till Jordbrovallen. Spången har möjliggjort att allmänheten kan ta sig ner mot ån samt skapa ett alternativ till rörelsestråk gentemot gångvägen vid Jordbrovägen eller genom och runt idrottsområdet.

Framtiden

Området närmast ån planläggs som natur för att fortsätta att säkerställa allmänhetens tillgång till ån. Lika gäller för norra delen av området som planläggs som park. Området för park är idag en lekplats med en passage och stig ner mot spången som fortsatt kommer finnas kvar.

Sammanfattningsvis kommer inget förändras gällande allmänhetens möjlighet till att ta sig till Tabergsån. Möjligtvis kommer en förbättring ske om spången utvecklas i framtiden samt om en spångbro anläggs från Jordbrovallen till Skeppsbron. Se figur 31 på sida 26 som visar analyskarta för framtida stråk kopplat till översiktsplanen. Områden med viktiga naturvärden bevaras och planläggs som NATUR.

Idrottsplats

Strandskyddet avses upphävas på delar av området som planläggs som besöksanläggningar (idrottsplats). Detta med främsta motivering att området varit lagligt ianspråktaget sedan 1970-talet och det generella strandskyddet infördes 1975.



Figur 51
Flygfoto från sydväst som visar Jordbrovallen år 2023

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas och nollalternativet gäller kommer området fortsatt vara idrottsplats och ån kommer fortsatt vara tillgänglig via spången. Gällande markanvändning är då natur och planteringar. Området kommer fortsatt ha förorenade fyllnadsmassor där vatten från ovanliggande villatomter och idrottsområdet kan föra med sig föroreningar ner mot Tabergsån som leder ut i munksjön och sedan till Vättern.

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvens per fastighet och rättighet framgår av tabell nedan.

Fastigheter/Rättigheter	Fastighetsrättslig konsekvens
Torpa 2:1	Mark för idrottsplats kan bilda ny fastighet inom delar av Torpa 2:1 eller tillsammans med mark för samma ändamål från angränsande fastigheter Gräshagen 2:1 och Simsholmen 1:1. Mark för transformatorstation kan bilda ny fastighet eller upplåtas med rättighet. Rättigheter kan komma att bildas för markreservaten u och x. Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och någon fastighetsbildning är inte nödvändig.
Simsholmen 2:1	Mark för idrottsplats kan bilda ny fastighet tillsammans med mark för samma ändamål från angränsande fastigheter Gräshagen 2:1 och Torpa 2:1. Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och någon fastighetsbildning är inte nödvändig.
Gräshagen 2:1	Mark för idrottsplats kan bilda ny fastighet tillsammans med mark för samma ändamål från angränsande fastigheter Torpa 2:1 och Simsholmen 1:1. Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och någon fastighetsbildning är inte nödvändig.

Bebyggelse

Planförslaget stämmer överens med de riktlinjer som finns i gällande översiktsplan. Nya byggnader kommer underlätta för idrottsverksamheten som idag har ett underskott på omklädningsrum. Byggnationen av omklädningsbyggnaden kommer även innebära att avskärande dike och dräneringsdike säkerställs via bestämmelsen villkor för bygglov.

Nollalternativet är att fortsätta bedriva verksamheten med för få omklädningsrum där barn och ungdomar får byta om hemma innan de tar sig till området.

Infrastruktur

Det har tagits hänsyn till omgivande infrastruktur gällande Jordbrovägen, Klostergatan och gång- och cykelvägen över banvallen. Detaljplanen Torpa 2:1 m.fl. möjliggör yta för nya stigar, spänger och övriga rörelsestråk som kan användas av allmänheten.

Nollalternativet är att rörelse fortfarande sker på platsen, men då över befintliga gräsytor och egengjorda stigar.

Sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör en omklädningsbyggnad och nya stråk som många barn och ungdomar dagligen kommer besöka. Platsen är redan idag en viktig plats för sociala möten och kommer med förslaget bli lättare att besöka. Fotboll är en idrott som skapar sociala möten mellan många grupper i samhället.

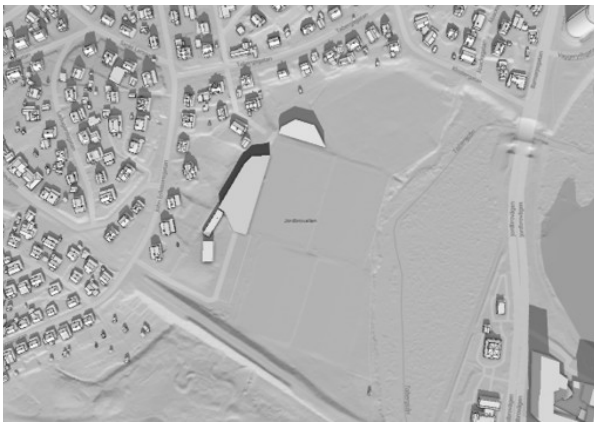
Som nollalternativ kommer verksamheten fortsätta att bedrivas utan rätt mängd acceptabla omklädningsrum.

Omgivningspåverkan

Planförslaget kommer skapa bättre rörelsemöjligheter mellan Torpa, Skeppsbron och Gräshagen.

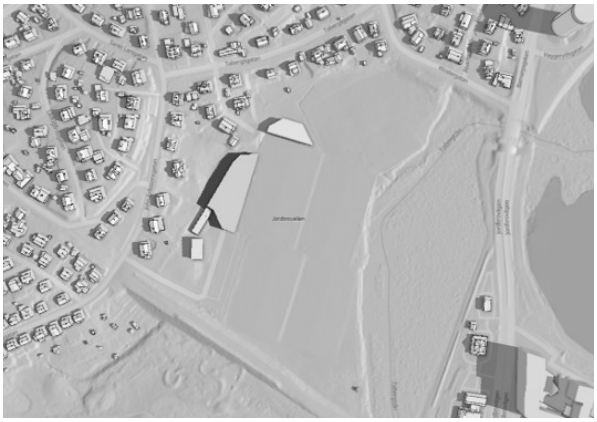
Förslaget kommer ge en positiv påverkan på omgivande vatten och miljö då åtgärder kommer göras för att hindra ytterligare föroreningar att släppas ut från fyllnadsmassor och deponi som idag finns i torvlagret under Jordbrovallen.

Byggrätterna i planförslaget bedöms inte medföra en sådan skuggpåverkan att det innebär någon påtaglig påverkan på befintlig bebyggelse. Den genomförda skuggstudien visar att störst skuggning uppstår vid 10-12 under vintern och berör då endast ett fåtal omkringliggande bostadstomter. I praktiken finns dessutom stora träd i området som redan bidrar till skuggning.

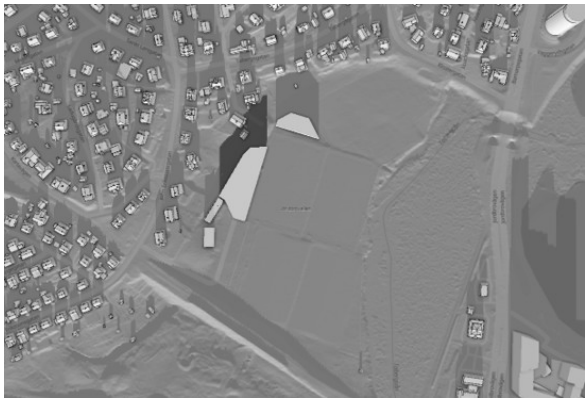
Figur 52 och 53
Vårdagjämning kl 08.00 och 12.00

Vid vårdagjämning uppstår skuggor på delar av vissa befintliga tomter runt kl 8 -9 på morgonen. Vid kl 12 är de helt borta.

Figur 54 och 55
Sommarsolstånd kl 06.00 och 09.00

På sommaren uppstår endast skuggning i ytterkanterna på vissa tomter kl 6 på morgonen.

Figur 56 och 57
Vintersolstånd kl 10.00 och 12.00

På vintern uppstår skuggning på delar av vissa tomter, främst mellan 10 -12. I verkligheten växer det dessutom höga träd mellan byggrätterna och befintlig bebyggelse som inte är inräknade i studien.