

Detaljplan för stadsdelsutveckling på del av Väster 1:1 m.fl. (Grävlingen)

Väster Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag.	4
Planförslag.	5
Plankarta och planbestämmelser.	8
Planens konsekvenser	10
Upphävande av strandskydd	13
Förutsättningar	15
Genomförande av detaljplanen.	18

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser

Bilagor

Bullerutredning
Parkeringsutredning
Markmiljöteknisk utredning
Behovsbedömning

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

Så här görs en detaljplan med utökat standardförfarande



Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggherre ansöker om planbesked. I planbeskedet uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Planavdelningen sammanställer ansökan med kompletterande underlag, varpå stadsbyggnadsnämnden beslutar om ifall processen ska påbörjas eller inte.



Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds arbetet med att ta fram en handling inför samrådet. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter, och att ge berörda insyn och möjlighet att påverka. De som har rätt att medverka vid samrådet är samrådsgruppen, bestående av sakägare, Länsstyrelse, kommunala myndigheter och andra som har ett väsentligt intresse av planen. Tiden för samrådet annonseras i tidningen.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en samrådsredogörelse. Utifrån samrådsredogörelsen justeras sedan planhandlingarna.



Granskning

Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under granskningstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.



Antagande

När granskningsutlåtandet har skickats ut antas planförslaget av kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden. Sakägare som tidigare lämnat skriftliga synpunkter vid samråd eller granskning och inte fått dessa tillgodosedda kan överklaga beslutet hos Mark- och miljödomstolen. Detta måste ske senast 3 veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.



Laga kraft

Detaljplanen vinner laga kraft och börjar gälla när tiden för överklagande har gått ut, om ingen har överklagat. Om någon överklagar detaljplanen prövas fallet av Mark- och miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen vinner laga kraft

Inledning

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Syftet med detaljplaneprocessen är att pröva om ett område kan anses lämpligt för en viss typ av användning och utformning. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygglov.

En detaljplan innefattar en plankarta, en planbeskrivning och bilagor. Varje enskild kommun ansvarar för hur planbeskrivningen ser ut. I Jönköpings kommun används följande upplägg:

Bakgrund, syfte och huvuddrag – En sammanfattande beskrivning av detaljplanen.

Planförslag – En beskrivning av den markanvändning som föreslås i detalj-planen.

Plankarta och bestämmelser - En förklaring av plankartan och dess bestämmelser.

Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

Genomförande av detaljplanen – Beskrivning av ekonomiska frågor, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan.

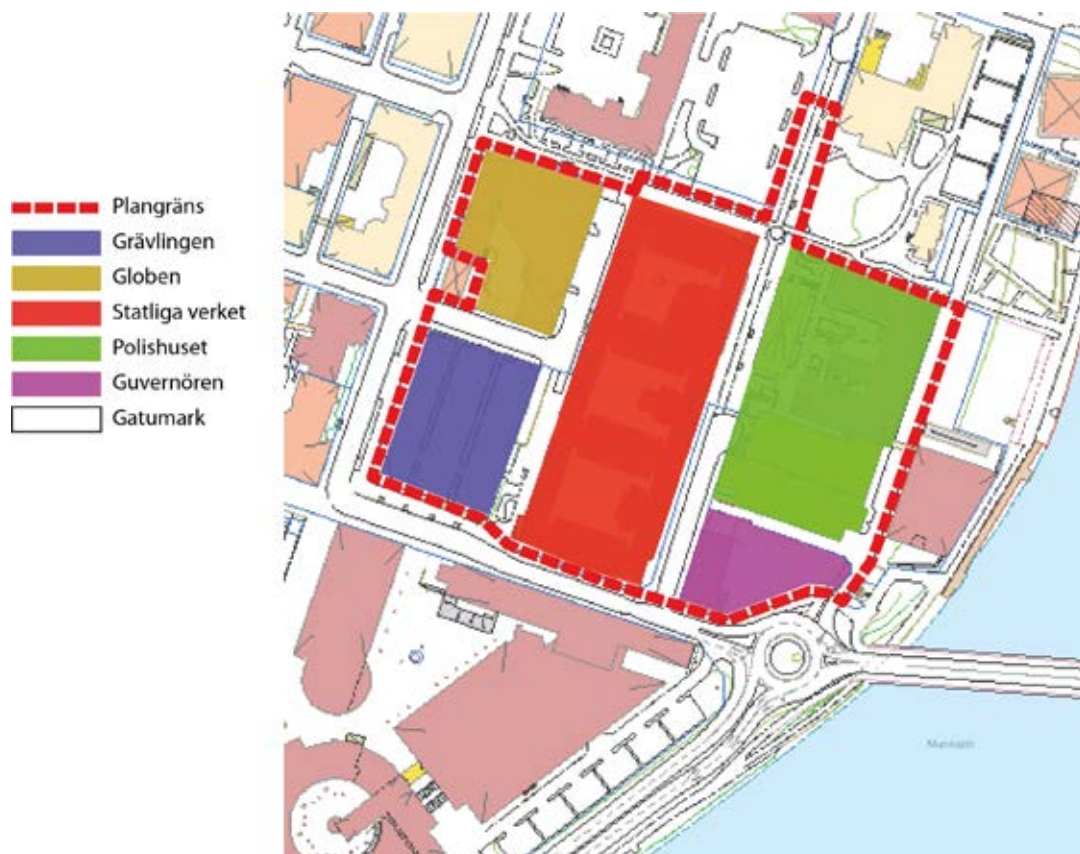
Bakgrund, syfte och huvuddrag

Detaljplanen omfattar södra delen av det område som i folkmun är känt som "statliga verket-området", rödmarkerat område i kartan nedan. Området har sedan länge bestått av ett fåtal stora fastigheter, där även gatumarken till stora delar inte ägs av kommunen. Området upplevs idag som ett monotont område och något öde under kvällstid - då de flesta byggnader i området främst utgörs av verksamheter som inte är aktiva efter kontorstid. Likt tidigare projekt såsom västra kajen, tings- och hovsrätten och kommande projekt såsom Magnus Ladulås plats, är detta detaljplaneförslag ännu ett steg i att omvandla och integrera området med resten av staden. Detaljplanen möjliggör för flexibla användningar, utökade byggrätter och ger förutsättningar för kommunala gator.

Röd markering visar området "statliga verket-området".



Detaljplanens sex delar





Kvarteret Grävlingen genomgår stor förändring då nytt kvarter byggs på parkeringsplatsen



På kvarteret Globen föreslås en ny byggnadskropp för skolverksamhet



Statliga verket planeras för påbyggnad och utökat användningsområde



Polishuset planeras för utbyggnad



Kv. Guvernören med planerat parkeringshus

Planförslag

Översikt

Kv. Grävlingen

Grävlingen är det kvarter som står i fokus i samrådshandlingen och är på så vis mer utredd än andra delar av planen. För mer information kring planens process se rubrik Tidplan på s. 31.

På platsen finns idag ca 140 parkeringsplatser. Parkeringsplatsen utgör parkeringsplats för kringliggande verksamheter och andra med tillstånd att parkera på platsen. Parkeringsplatsen är inte att anse som allmän parkeringsplats.

På fastigheten föreslås ett nytt blandkvarter som förhåller sig till Västers rutnätsplan. I byggnadens södra del föreslås Kvarteret föreslås innehålla cirka 200 bostäder, varav majoriteten är mindre lägenheter under 35 kvadratmeter. Bottenvåningen mot Kyrkogatan föreslås utgöras av centrumverksamhet som t.ex. butik, restaurang, kontor eller undervisningslokaler. Denna bottenvåning möjliggöra för cirka 550 kvadratmeter mer verksamhetsyta. I kvarterets södra del byggs ett kontorshus som skapar möjlighet för cirka 6400 kvadratmeter kontorsyta i centrala Jönköping.

Kv. Globen

Fastighetens utnyttjas till största delen för skoländamål, samt en liten del för bostäder i dess sydvästra hörn. En ny skolutbyggnad föreslås i tre våningar i kvarterets södra del utmed Verkstadsgatan. Med en sådan utbyggnad beräknas Per Brahe-gymnasiets elevkapacitet kunna öka från dagens 1500 elever till 1800 elever.

”Statliga verket”

Byggnaden har länge använts som kontor för jordbruksverket och skogsstyrelsen. Dessa myndigheter flyttar dock till Skeppsbron, vilket skapar möjlighet för förändringar. Förändringarna planeras ske i etapper. I planförslaget föreslås möjlighet för påbyggnation i en till två våningar.

”Polishuset”

Byggnaden omfattar idag byggnad för polisens verksamhet samt tillhörande parkeringsgarage. Polisen har behov av att utöka sin verksamhet och i föreliggande detaljplaneförslag förlås viss möjlighet för nybyggnation och påbyggnation av polishusets parkeringsgarage.

Kv. Guvernören

Platsen utgörs idag av markparkering samt ytor för Jönköpings Energis verksamhet. På platsen föreslås istället att bygga ett parkeringshus i fyra våningar för att försörja områdets behov av parkeringsplatser, samtidigt

som Högskolerondellen får en ny inramande fasad.

Bebyggelse

Kv. Grävlingen

Det nya kvarteret på kv. Grävlingen föreslås byggas med varierad byggnadshöjd, där de lägsta byggnaderna finns utmed Kyrkogatan mitt emot gamla Brandstationen. Dessa byggnader blir fyra våningar, med två ytterligare indragna våningar. Kontorshuset i södra delen av kvarteret blir på grund av högre rumshöjd något högre än de övriga byggnaderna. Däremot trappas kontorshusets övre våningar två gånger för att minska höjdens påverkan från gatunivå.



Utformning av nytt kvarter på Grävlingen som förhåller sig till Västers rutnätstad. I denna del av staden kommer kvarteret koppla ihop Statliga verket-området med övriga Väster.

▼ Röda pilar i bild visar exempel på entréer till lokal i bottenvåning utmed Kyrkogatan.



Grävlingen utmed Kyrkogatan. Kontorsbyggnad till höger och bostäder samt lokal till vänster i bild. Kvarterets olika delar ska visuellt delas in i olika fasaddelar för att efterlikna en mer traditionell uppdelning av kvarteret. Lokalerna i bottenvåningen uppgår till cirka 550 kvadratmeter.



Sektion genom byggnaden och förhållning till kringliggande byggnader. Kyrkogatan syns till vänster om kvarteret och verkstadsgatan till höger.



Sektion genom byggnaden och förhållning till kringliggande byggnader. Oxtorgsgatan syns till vänster om kvarteret och Gjutergatan till höger.

Nytt kontorshus i södra delen av kvarteret. Byggnaden möjliggör för cirka 6400 kvadratmeter yta för centrumverksamhet, kontor eller undervisningslokal för gymnasie- eller högskoleverksamhet.

Kvarterets östra byggnader mot Verkstadsgatan innehåller främst bostäder. Hörnbyggnaden Verkstadsgatan-Oxtorgsgatan går upp i sju våningar istället för resterande kvarterets sex våningar, för att svara upp mot högre framtida bebyggelse på statliga verket mitt emot. Antalet nya bostäder som tillkommer i kvarteret uppgår till ca 200.



Sektion från Verkstadsgatan i kvarterets östra del med ett sjuvånings-hus i hörnet.



Sektion från Oxtorgsgatan i kvarterets norra del med två sjuvånings-hus.



Vy utmed Kyrkogatan.



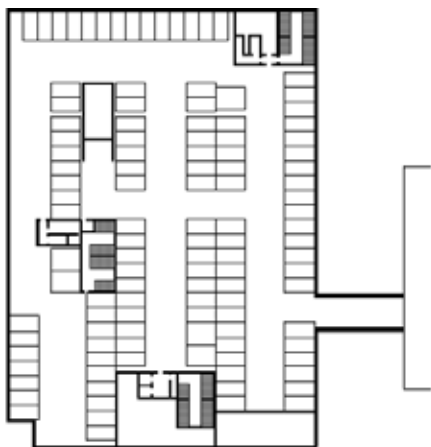
Vy utmed Oxtorgsgatan.



Vy utmed Verkstadsgatan.



Vy utmed Gjuterigatan.



Parkeringsnormen uppfylls genom anläggning av underjordiskt garage, samt parkering i markplan. Koppling österut vidare mot Statliga verket kommer finnas.



Dagens nedfart som ligger mitt i Verkstadsgatan tas bort och förläggs istället i den nya byggnaden på Kv. Grävlingen.

Parkering på kv. Grävlingen

I samband med samrådshandlingen har främst kv. Grävlingen utretts vad gäller behov av parkering enligt parkeringsnormen. Resterande delar utreds i kommande skeden, se tidplan under rubrik "Genomförande av detaljplan".

På platsen finns idag ca 140 parkeringsplatser. Parkeringsplatsen utgör parkeringsplats för kringliggande verksamheter och andra med tillstånd att parkera på platsen. Parkeringsplatsen är inte att anse som allmän parkeringsplats.

Parkeringen kommer att hanteras med underjordiskt garage i en våning. Infarten till garaget kommer att finnas utmed Oxtorgsgatan. Den nya infarten genom kvarteret kommer att ersätta den nedfart som idag ligger i mitt i Verkstadsgatan. På så vis bidrar parkeringslösningen till en trevligare och tillgängligare Verkstadsgata.

Enligt kommunens parkeringsnorm kommer nybyggnationen att kräva att 123 parkeringsplatser anordnas. i det underjordiska garaget kan 115 parkeringsplatser tillskapas, samt ytterligare 28 parkeringsplatser i markplan. Totalt kan 143 parkeringsplatser för bil skapas .

För cykelparkering kräver kommunens parkeringsnorm att 248 parkeringsplatser tillskapas, varav 50% i marknivå. För bostäderna kommer 152 cykelplatser att tillskapas i källarplan, samt 110 cyklar i markplan. För kontoret kan 80 cykelplatser tillskapas i anslutning till trapphus och hiss. Totalt kan 286 + 80 cykelplatser skapas.

För mer information, se parkeringsutredning.

Kv. Globen

På kvarteret Globen föreslås en ny skolbyggnad som innebär att Per Brahegymnasiet kan utöka sin verksamhet från 1500 elever till 1800 elever. Den nya byggnaden föreslås i kvarterets södra del där det i dagsläget finns en lucka i kvarteret.

Vit byggnadskropp är den nya föreslagna skolbyggnaden. Byggrätten föreslås uppgå till 3-4 våningar och förhåller sig på så vis till övriga byggnader i kvarteret.



Den nya byggnaden ligger cirka 8 meter från ett historiskt rött trähus i kvarterets västra del. Detta röda hus har sina entréer mot innergården. Den föreslagna skolbyggnaden innebär en minskad utemiljö för gymnasieskolan. I luckan där ny byggnad föreslås finns idag cykelparkering. Denna cykelparkering kommer att behövas ersättas. Byggnaden och dess konsekvenser kommer att hanteras mer genomgående i samband med kommande steg i planprocessen, se tidplan under rubrik "Genomförande av detaljplan".

"Polishuset"

Det finns idag inga konkreta planer på hur polishuset bäst kan expandera. Möjlighet kan finnas genom t.ex. påbyggnad på befintligt parkeringshus. Likt Kv. Globen kommer denna del av planen att arbetas vidare med i kommande steg i planprocessen, se tidplan under rubrik "Genomförande av detaljplan".

Bilden visar Polishuset idag. Möjlighet till påbyggnation eller ny byggnad på innergården kan bli aktuell.





"Statliga verket" syns från Munksjöbron. Dess högre mittenparti markerar byggnaden samt skapar ett intressant taklandskap.



"Statliga verket" i fonden på Oxtorgsgatan.



Platsbildning norr om "Statliga verket" som tydliggörs med två våningars påbyggnation.

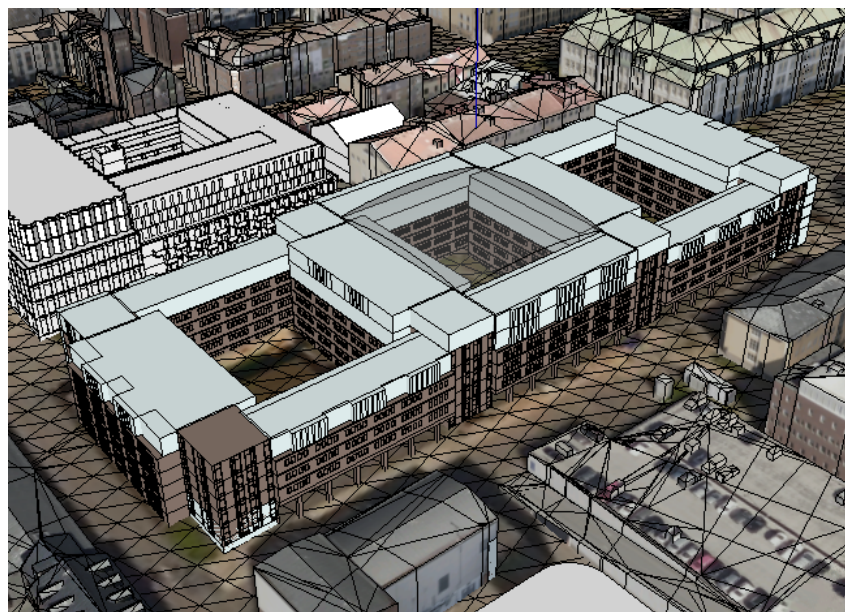
"Statliga verket"

Det finns inga planer på att riva befintlig byggnad, utan snarare utveckla den. Detaljplanen föreslår att utöka användningsmöjligheterna för byggnaden till att innehålla centrumverksamhet, bostäder samt gymnasie- och högskoleundervisning. Byggnaden är naturligt uppdelad i tre delar.

Den södra delen föreslås kunna påbyggnad med en våning (även möjligt med redan gällande detaljplan) mot söder. Denna del hålls lägre än övriga byggnaden så den förhåller sig till äldre lägre bebyggelse i söder samt ett trängre gatuutrymme som är Gjuterigatan.

Husets mittendel tillåts påbyggas med två våningar samt möjlighet att glasa in innergården. Den högre påbyggnaden på mittendelen har ansetts lämplig för att markera byggnaden som ligger i siktlinje utmed Oxtorgsgatan samt från Munksjöbron. En inglasad innergård innebär även att huset får möjlighet till att bli ett servicenav för hela byggnaden och dess framtida verksamheter.

Den norra delen av kvarteret föreslås kunna påbyggas i en till två våningar. Två våningar mot Per Brahe-gymnasiet för att tillsammans med gymnasiet rama in platsen i norr.



Bilden visar "Statliga verket" med dess föreslagna påbyggnader i grått.

Kv. Guvernören

Idag finns cirka 32 parkeringsplatser för besök till bl.a. Polisen och Tingsrätten på kvarteret. Stadsbyggnadskontoret föreslår att undersöka möjligheten till att bygga ett parkeringshus på platsen. Dels för att försörja området och dess regionala kundkrets med parkeringsplatser, och dels för bättre utnyttjande av mark i ett centralt läge vid en av stadens entréer, som Höskolerondellen utgör. Det hitintills föreslagna parkeringshuset skulle kunna innehålla 82 nya parkeringsplatser. Parkeringshuset föreslås byggas i tre våningar. På grund av brist på goda ytor för interna bilramper ingår det i den föreslagna utformningen av parkeringshuset att kopplingen mellan husets fyra våningsplan anläggs utanför huskroppen.



Konceptuell idé kring anslutningspunkter till nytt parkeringshus. Plan 1 och 2 nås från marknivå medan plan 3 och 4 nås via den befintliga rampen i parkeringshuset norr om aktuellt kvarter. Anslutningarna sker i halvvåningar.



Föreslaget parkeringshus vid Höskolerondellen i fyra våningar.

I bilden till vänster kan ses det föreslagna parkeringshusets anslutningspunkter. Ca vart 30-40 år behöver planerat arbete utföras som är speciellt ytkrävande då t.ex. större kranbilar behöver ställas upp på ytan framför Jönköpings energis hus där vi nu föreslår nytt parkeringshus. Stadsbyggnadskontoret har i dialog med Jönköpings energi kommit fram till att den kvarvarande ytan, även efter byggnation av nytt parkeringshus, är tillräcklig för deras behov.

Det nya parkeringshuset tar hänsyn till tidigare framtagna skisser för hur Höskolerondellen skulle kunna behöva utökas och förändras till följd av att Munksjöbron blir dubbelfilig. Ett parkeringshus enligt föreslagen utformning skulle inte vara i konflikt med ett sådant åtagande.

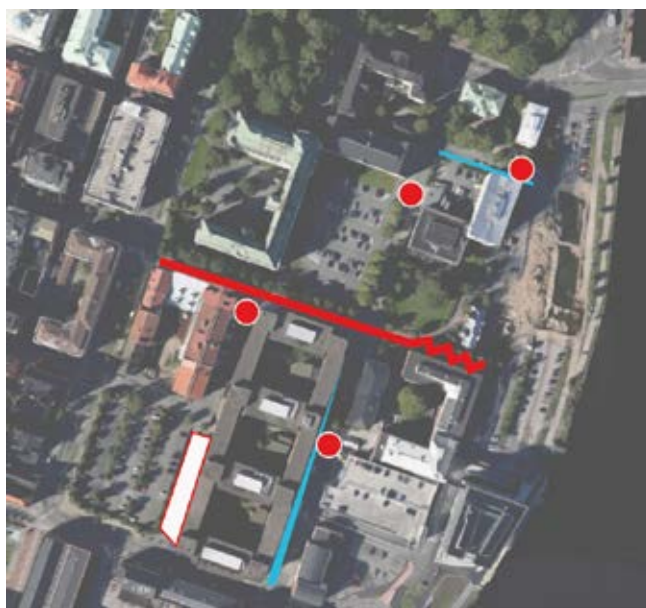
De ledningar som finns inom kvarteret och som har sin anslutningspunkt till Jönköpings Energis byggnad får inte heller bebyggas. Vidare ledningsundersökningar kommer att ske fortsättningsvis. Likt Kv. Globen och område "Polishuset" kommer denna del av planen att arbetas vidare med i kommande steg i planprocessen, se tidplan under rubrik "Genomförande av detaljplan".

Gatemark inom detaljplaneområdet

Utöver områdets fem byggrättsområden innehåller detaljplanen även förslag om att göra områdets gator allmänna. Detta för att skapa en mer enhetlig karaktär på områdets gator, förenkla och effektivisera underhåll av gatorna samt göra det möjligt för kommunen att förändras gatornas funktion.

Gatornas framtida utformning och funktion kommer att ses över till granskningen av detaljplanen, se tidplan under rubrik "Genomförande av detaljplan".

-  Gatustreckning som saknar enhetligt uttryck
-  Vändplaner
-  Trottoarer eller del av kommunal gata som ägs av privat fastighetsägare
-  Stängd privat gata som bör öppnas upp för allmänheten



Påverkan på Kyrkogatan

För att kunna ordna en god byggrätt på kv. Grävlingen föreslås att Kyrkogatan söder om kvarteret smaltas av. Trottoaren söder om Kyrkogatan behåller sitt mått på 3 meter. Själva körbanan är idag 10 meter bred, men kan föreslagsvis minska till 7 meter bredd. Även med en 7 meter bred gata är det möjligt för stadsbussar att klara av svängradien i korsningen Kyrkogata-Gjuterigatan. Den norra trottoardelen är idag 7 meter bred och föreslås att fortsatt ha dessa dimensioner. Denna 7 meters-bredden möjliggör fortsatt trädplantering utmed gatan. Fortsatt dialog om hur gatans bredder bör fördelas kommer att hållas fortsättningsvis.



Trafik

Utöver nya byggnadskroppar ingår det även i detaljplaneförslaget att undersöka möjligheten att göra områdets gator allmänna - idag är stora delar av områdets gator privatägda. Fördelen med att göra gatorna allmänna är att kommunen kan på ett enhetligt sätt styra gatornas funktion och utformning.



I samband med att södra Verkstadsgatan (markerad i bild) öppnas upp och parkeringsnedfarten flyttas från gata till byggnad kommer gång- och cykelnätet på Väster att bli något mer finmaskigt.

Gång och cykel

I samband med att södra delen av Verkstadsgatan öppnas upp och görs mer tillgänglig blir stadens gång- och cykelnät mer finmaskigt än tidigare. Förutsättningarna för gående och cyklister förändras annars inte i området.

Kollektivtrafik

Busshållplats med goda kommunikationer finns redan på Kyrkogatan, där busshållplats "Jönköping Högsolan" trafikeras av flera linjer.

Bil

I samband med att kommunen tar över ägandet av områdets gator kan det bli aktuellt att se över om det finns möjlighet att öppna en enstaka gata för viss biltrafik. Förslagsvis kan Vallgatan öppnas upp för blandtrafik på gåendes villkor. Dels för att göra området mer tillgängligt, och dels för att göra området mer aktivt och tryggare under flera timmar på dygnet. I övrigt förändras inte förutsättningarna för biltrafik i området.

Parkering

Parkeringssituationen för hela planområdet kommer inte kunna belysas fullständigt i samrådshandlingen, utan kommer att hanteras i senare skeden, se tidplan under rubrik "Genomförande av detaljplan".

Teknisk försörjning

VA

Kapaciteten på befintliga VA-ledningar i området kan hantera planerade förändringar.

Dagvatten

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.

Miljö kvalitetsnormerna 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 Munksjön (SE640746-140268) vilken är klassad enligt vattendirektivet. Munksjöns kemiska status enligt statusklassningen uppnås ej och den ekologiska statusen enligt statusklassningen är dålig.

Bedömningen för ekologisk status baseras på att vattenförekomsten är påverkad av Övergödning, Syrefattiga förhållanden samt omfattande Morfologiska förändringar, vilket bedöms ha effekt på både vattenkvalitet och vattenlevande organismers status. Dessutom är halterna av särskilt förorenande ämnena koppar, zink och ammoniak är över gränsvärdena för god status.

Bedömningen för kemisk status bygger på sedimentdata från vattenförekomsten som visar att halten antracen, fluoranten, bly, och tributyltenn (TBT) överskrider respektive gränsvärde i sediment och mätdata i fisk som visar att gränsvärdet för kvicksilver överskrider samt en nationell extrapolering av mätdata för PBDE.

Dagvatten från kvartersmark leds till kommunens dagvattennät och vidare till recipienten. Inom kvartersmark föreslås dagvattnet innan det når kommunens dagvattennät ledas via tex grönytor eller växtbäddar för att dels rena dagvattnet från förorenande ämnen men även fördröja. Dessa typer av åtgärd skulle påverka recipienten positivt. Dagvatten från större parkeringsytor och/eller garage kommer först att ledas till oljeavskiljare enligt de riktlinjer som finns i Jönköpings kommun (dagvattenpolicy 2009).

Kvartersmarken kommer höjdsättas på så sätt att dagvatten vid extrema flöden leds på ytan utan att påverka ny eller befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet negativt.

Planområdet genererar relativt lite dagvatten i förhållande till det tekniska dagvattenområde som berörs och bedöms därför inte påverka vattenkvaliteten i Munksjön negativt.



Röd pil visar väg för sopbil.

El

En nybyggd nätstation finns strax norr om "jordbruksverket", vilken kommer att försörja nya byggnader med el.

Avfall

För Kvarteret Grävlingen kommer sophantering att lösas utmed Oxtorgsgatan och Verkstadsgatan. Även Infart till parkering samt leveranser förväntas ske främst utmed denna rutt.

Avfallshanteringen ska ske inom respektive fastighet, placering av soprum eller liknande ska ske med utgångspunkt att hämtningsfordonet skall

undvika backrörelser.

I Jönköpings kommun erbjuds avfallssortering i åtta fraktioner och utrymme för avfallshantering bör dimensioneras för detta. Hantering av hushållsavfall skall ske antingen inom respektive fastighet med enskild hantering eller med gemensamma miljöhus i enlighet med June Avfall och Miljös avfallsföreskrifter och Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen. Avfallsutrymmen ska utformas så att källsortering underlättas. Borttransport av hushållens förpackningsavfall och returpapper ska som huvudregel ske från bostadsfastighet eller genom insamling från en plats i nära anslutning till fastigheten, så kallad kvartersnära insamling.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid till området är under 10 minuter.

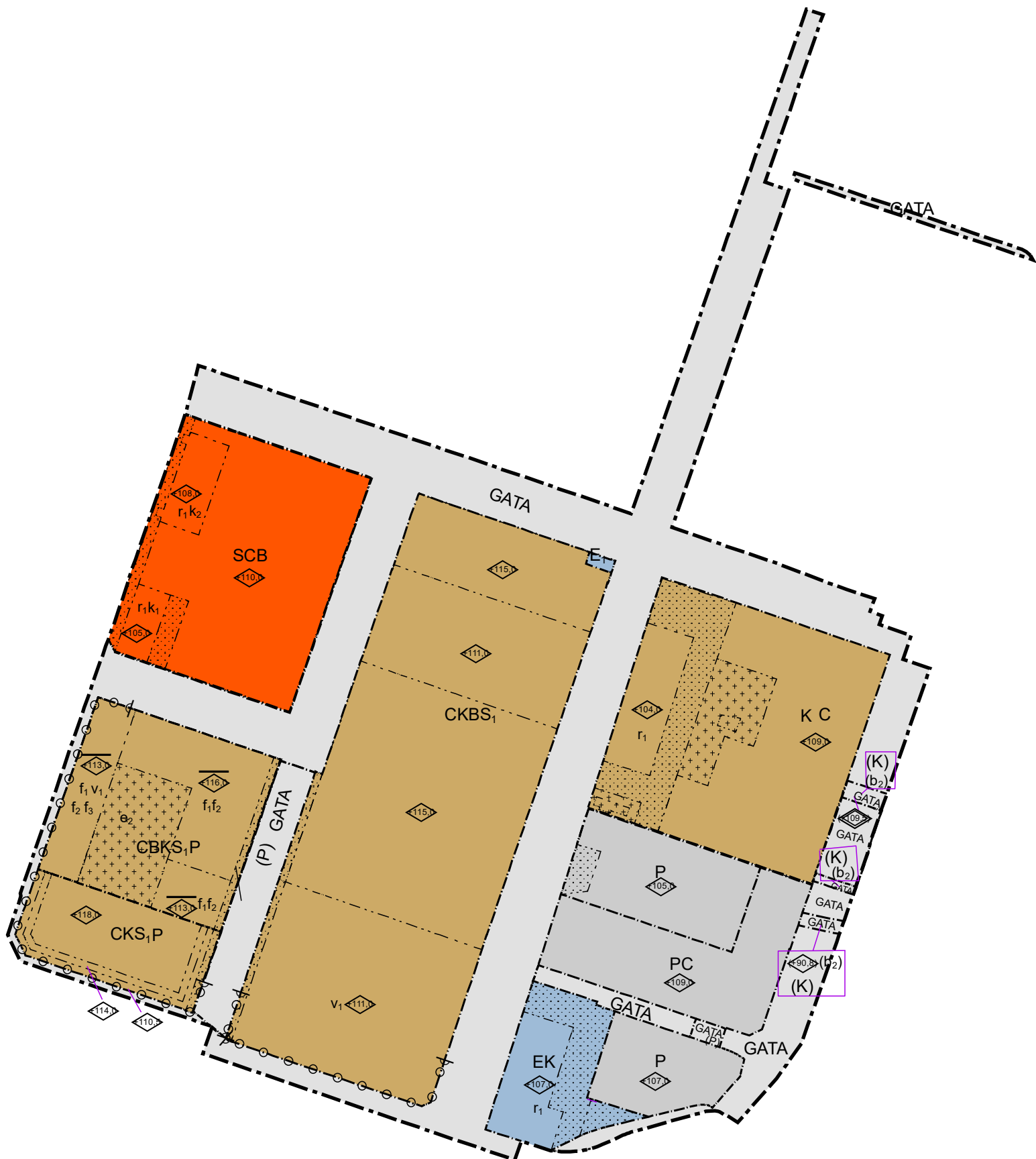
Tillgänglighet

Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon och utformas enligt BBR 5:72. Framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och potentiella uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter. Detta för att räddningstjänsten ska kunna göra en effektiv räddningsinsats. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

Brandvatten

Brandvatten ska anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter.

Plankarta och planbestämmelser



Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

GATA

Användning för gata. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st. 3 p.

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap Kvartersmark

CBKS₁

Centrum, Bostäder, Kontor, Endast Gymnasie- och eftergymnasial verksamhet

Användningen innebär en flexibel markanvändning där viss undervisning även får ske. Undervisningsmöjligheterna begränsas till åldrar som inte kräver större utemiljö. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

E

Transformatorstation

Avser att avsetta mark för transformatorstationer. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

KC

Kontor, Centrum

Avser att avsetta mark för Kontors- och Centrumverksamhet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

SC

Skola, Centrum

Avser fortsatt användning av skolverksamhet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

PC

Parkering, Centrum

Avser fortsatt användning av parkeringshus. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

(K)

Kontor (planskild)

Avser fortsatt möjlighet att anlägga gångbroar över kommunal gata. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

(P)

Parkering (planskild)

Avser möjlighet att anordna underjordisk parkeringsplats eller kommunikationsstråk under kommunal mark. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

Egenskapsbestämmelser för

kvartersmark

Utfart



Utfartsförbud

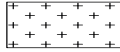
Reglerar möjlighet för in- och utfart.

Omfattning



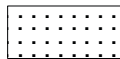
Högsta byggnadshöjd är angivet i värde i meter

Bestämmelsen syftar till att reglera byggnaders tillåtna högsta höjd



Endast komplementbyggnad får placeras

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten till komplementbyggnader.



Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen syftar till att inte tillåta byggnader inom området.



Högsta nockhöjd är angivet i värde i meter över angivet nollplan

Bestämmelsen syftar till att reglera byggnaders tillåtna högsta nockhöjd



Högsta byggnadshöjd är angivet i värde i meter över angivet nollplan

Bestämmelsen syftar till att reglera byggnaders tillåtna högsta byggnadshöjd



Utstickande trapphus, hisschakt och balkong får byggas på prickmark

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för viss typ av byggnation på prickmark.



Högsta totalhöjd är angivet i värde i meter över angivet nollplan

Bestämmelsen syftar till att reglera byggnaders tillåtna högsta totalhöjd

Utformning



Byggnadens två översta våningar ska vara indragna minst 2 meter från allmän plats. Takkupor och frontespiser behöver endast vara indragna 1 meter från allmän plats. Takkupor och frontespis får uppföras i max tre fjärdedelar av takfallets eller fasadens längd. Frontespis för trapphus eller hiss får överstiga byggnadshöjden.

Bestämmelsen syftar till att skapa ett tydligt taklandskap samt minska den visuella byggnadshöjden.



Entréer ska orienteras mot allmän plats

Bestämmelsen syftar till att säkerställa entréer mot gatan för ökad upplevd trygghet för förbipasserande.

f₃ **Bostäder få ej inrymmas i bottenvåning**
Bestämmelser syftar till att säkerställa att någon form av verksamhet ska finnas i bottenvåningen mot Kyrkogatan

r **Rivningsförbud**
Byggnad får inte rivas
Bestämmelsen syftar till att bevara kulturhistorisk byggnad inom området.

k₁ **Varsamhet**
Byggnadens utvändiga listverk och träfasad ska beaktas
Bestämmelsen syftar till att bevara kulturhistoriska värden på byggnad inom området.

k₂ **Byggnadens symmetri i takutformning, portar mot Kyrkogatan samt detaljer i fasad ska bevaras**
Bestämmelsen syftar till att bevara kulturhistoriska värden på byggnad inom området.

V₁ **Lägenhetsfördelning**
Endast smålägenheter mindre än 35 kvadratmeter
Bestämmelsen syftar till att uppfylla krav gällande bullervärden

b₁ **Utförande**
Gångbro får anordnas
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra gångbro över gata.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Planen genomförandetid. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

I detaljplaneprocessen kommer ambitionen vara att minimera projektets negativa påverkan på miljön och behov av skyddsåtgärder föreskrivs som planbestämmelser så att betydande miljöpåverkan ej uppkommer.

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Väster 1:1 m.fl. (Grävlingen)

Alternativ och andra ställningstaganden

Detaljplanen tas fram i samband med att kv. Grävlingen blivit markanvisad. Det finns alltså inga alternativa placeringar att utreda.

Om detaljplanen inte genomförs förbli detaljplanens två obebyggda ytor parkeringsplatser, samt befintliga kvarter eller byggnader får ingen möjlighet för ut- och påbyggnad.

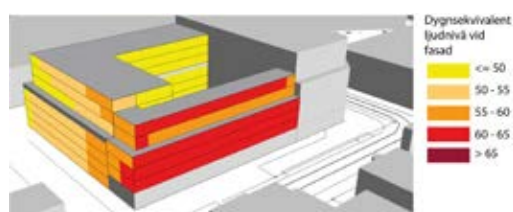
Detaljplanen kan även ändras i sin omfattning att endast inkludera Kv. Grävlingen. Detta får främst konsekvenser på kommunens resurser om exkluderade kvarter i senare skeden efterfrågar separata ändrade detaljplaner.

Hälsa och säkerhet

Buller

På Kyrkogatan och Gjuterigatan som går utmed planområdets västra samt södra del uppgår trafiken till ca 10 500 ÅDT, varav 8% tung trafik. Denna trafikvolym alstrar bullernivåer som påverkar användningen av bostäder. Utmed fasaden i kvarteret Grävlingen beräknas bullervärdena ligga på mellan 60-79 dBA ekvivalent ljudnivå, samt 60-79 dBA maximal ljudnivå.

Förordningen om trafikbuller anger att om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids (65 dBA för smålägenheter på max 35 m²) bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara orienterade mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. För de aktuella byggnaderna innebär det att man



Bilden visar bullervärden på fasad för ekvivalent ljudnivå.

mot Kyrkogatan kan ha enkelsidiga lägenheter på högst 35 m², och större lägenheter än så måste alltså ha hälften av rummen orienterade mot skyddad sida. Mot gården uppfylls kravet för skyddad sida.

I detaljplanen föreslås att bostäder som uppförs utmed Gjuterigatan (Statliga verket) och Kyrkogatan (kv. Grävlingen) endast för utgöras av smålägenheter mindre än 35 kvm.

Se bullerutredning för mer information.

Markföroreningar

Platsen som idag utgörs av kvarteret Grävlingen har historiskt sett varit plats för stadens gasverk. Objektet finns registrerat i Länsstyrelsens databas som potentiellt förorenat område med riskklass 2, vilket innebär stor risk för människor och miljö med avseende på föroreningar.

Genomförda undersökningar visar att föroreningar i höga halter förekommer främst i fyllning ovan grundvattenutan, främst vid d.f. anläggningar/byggnader med koppling till det f.d. gasverket. Vid de f.d. tjär-/ammoniakbrunnarna förekommer föroreningar även i underliggande sandjord, delvis under grundvattenytan. Samtidigt har undersökningarna visat att föroreningsomfattningen och därmed volymen förorenad jord generellt minskar med djupet.

Lättare eller lösligare föroreningar från den f.d. gasproduktionen förekommer sannolikt i höga halter i grundvattnet, främst i närhet av f.d. tjärbrunnar. Dessutom förekommer tjära i fri fas i grundvattnet i området mellan tjärbrunnarna. Tjära bedöms dock sprida sig väldigt långsamt med grundvattnet och i huvudsak begränsat till grovkornigare skikt i den naturliga sandjorden. Tjärföroreningen bedöms inte ha spridit sig utanför fastigheten.

Föroreningarna åtgärdas genom urgrävning och borttransport. Läs mer i miljöteknisk utredning.

Dags- och solljus

Det nya kvarteret på Grävlingen och dess norra fasad behöver utredas vidare vad gäller sol- och dagsljusfaktorer då dessa lägenheter vetter med enkelsidighet mot norr.



Bilden visar Kv. Grävlingen under tiden då gasverket stod på platsen, år 1964. Observera att norr är mot vänster i bilden.

Omgivningspåverkan

Solljus och skuggning

Då ny byggnad på Kv. Grävlingen planeras i 6-7 våningar innebär det att byggnaden kommer att kasta skuggor på kringliggande kvarter. Främst berörs de kontorslokaler som finns öster om kvarteret i "Statliga verket", och sekundärt berörs möjligtvis det röda bostadshuset som finns direkt norr om kvarter Grävlingen. Exakt påverkan på solljusfaktorn utreds i samband med granskningen.

Förändrad miljö i stadsdelen

Detaljplaneförslaget innebär att stadsdelen får fler än 200 nya bostäder samt mer än 7000 kvm verksamhetsyta (samt ytterligare verksamhetsyta med påbyggnation på statliga verket). Områdets gator planeras utformas och uppmuntra till högre genomfartsmöjligheter för gående, cyklister och till viss del eventuellt motorfordon. Detaljplaneförslaget skulle bidra till att denna del av Väster får en karaktär mer lik den i övriga delen av staden, och på så sätt bli en mer naturlig och levande del i centrala Jönköping.



Skuggning mot nordost under höstdagjämning cirka kl. 14:00.

FN:s Barnkonvention

Aktuellt detaljplaneförslag innebär att denna del av Väster blir tryggare under flera tider på dygnet, med högre genomfart och aktivitet under flera timmar på dygnet. På så vis borde planförslaget ha en positiv effekt på barn, såväl som vuxna, som behöver eller väljer att ta sig genom området.

Den nya byggnaden på skolfastigheten Globen innebär att den nuvarande cykelparkeringen i markplan behöver flyttas från sin nuvarande position till annan plats. Möjlig plats för detta behöver utredas ytterligare. Om cykelparkeringen flyttas för långt från skolan kan det innebära sämre möjlighet för elever och barn att på ett effektivt sätt ta sig till skolan.



Befintlig cykelparkering på kv. Globen, där möjlig byggrätt föreslås. Cykelparkeringarna behöver i samband med byggnation flyttas.

Mål för hållbar utveckling

Planförslaget tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen och i kommunens lokala Agenda 21-dokument.

Miljömål "begränsad klimatpåverkan"

Nybyggnation för i regel med sig ökade utsläpp av varierande grad. Däremot innebär detaljplaneförslaget att ny bebyggelse byggs i centralt läge där gång, cykel och kollektivtrafik är attraktiva färdssätt. Detta leder i sin tur till att de långsiktiga utsläpp som är förenade med mer perifera lägen kan undvikas.

Miljömål Bara naturlig försurning, Giftfri miljö, Levande sjöar och vattendrag samt Grundvatten av god kvalitet.

De föroreningar som finns på kv. Grävlingen kommer att grävas bort och forslas bort från området. Genom att minska förorenad mark intill vattenkroppar eller i grundvattnet kan det bidra till att färre föroreningar till slut når Munksjön.

God bebyggd miljö

"Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas."

Ett rikt växt- och djurliv

Kv. Grävlingen är idag en förhållandevis lummig och grön parkeringsplats med flera träd och buskar. Dessa gröna förhållanden på platsen kommer i samband med nybyggnation att försvinna och på så sätt påverka den biologiska mångfalden på platsen och i staden på ett negativt sätt. Istället kommer kommunen i samband med att gatumarken görs kommunal se över möjligheten att plantera fler träd och grönska i områdets gator. På så vis kan spridningskorridorer inom Väster utvecklas.



Bilden visar strandskydd (blå färg) i förhållande till detaljplaneområdet. Samtliga berörda ytor är redan ianspråktaga av bebyggelse förutom kv. Guvernören som idag utgörs av parkeringsplats.



Mellan Munksjön och ny planerad bebyggelse är avståndet cirka 50 meter. Samtliga 50 meter är allmän plats för gata och gång- och cykeltrafik.



Utrymmet mellan föreslagen byggrätt och Munksjön är tydligt allmän och består av trafiklösningar som bedöms göra att strandskyddet saknar betydelse för planerad byggnation

Upphävande av strandskydd

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

Område för upphävande

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet.

Strandskyddets syfte

Samtliga berörda ytor är redan ianspråktaga av bebyggelse förutom kv. Guvernören som idag utgörs av parkeringsplats. Guvernören är till stor del asfalterad och används idag som parkering. Ytan har inga påtagliga djur eller naturvärden, därav kommer strandskyddet att sakna betydelse. Även fortsättningsvis kommer största delarna vara ianspråktaga, strandskyddet bör därför upphävas inom planområdet.

Mellan Munksjön och ny planerad bebyggelse är avståndet cirka 50 meter. Samtliga 50 meter är allmän plats för gata och gång- och cykeltrafik.

Befintliga naturvärden och planens konsekvenser.

I området finns inga befintliga naturvärden.

Allmänhetens tillgänglighet och planens konsekvenser

Allmänhetens tillgänglighet till vattenområdet påverkas inte av föreslagna åtgärden. Mellan föreslagna åtgärder finns redan etablerad bebyggelse samt Hamngatan -

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet

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

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften

Motiv för upphävande av strandskydd

Detaljplanen berör endast redan ianspråktagen kvartersmark. Allmänhetens tillträde till strandområdet försämras inte, inte heller påverkas växt- och djurliv. Mellan planerad bebyggelse och Munksjön finns tydliga trafiklösningar och allmän plats som inte verkar privatiserande mot vattenområdet. Ett upphävande av strandskyddet bedöms därmed befogat.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området är inte specifikt utpekade i kommunens översiktsplan. Förändringarna går dock i linje med generella riktlinjer för våra tätorter med goda kollektivtrafiklägen. Detaljplanen ger utökade byggrätter och flexiblare användning av områdets byggnader och fastigheter.

Riksintressen

Detaljplanen ligger inom riksintresse för Järnväg (Götalandsbanan), men påverkar inte detta intresse negativt. Norra delen av detaljplanen ligger inom riksintresse för Kulturmiljövård (Jönköpings tätort). Detta riksintresse bedöms inte heller påverkas negativt av planerade förändringar. De delar av detaljplanen som berörs direkt av riksintresset för kulturmiljövård är gatumark.

Grönstrukturplan

I kommunens grönstrukturplan pekas delar av Väster och Öster ut som tät stad med låg andel grönska. Det aktuella detaljplaneområdet är dock förhållandevis grönt med flera parker, träd och grönska. Parkeringsplatsen som idag utgör kv. Grävlingen är idag en grön plats. I samband med att nybyggnation sker på ytan försvinner de gröna kvaliteter som idag finns på platsen. Däremot finns möjlighet att skapa grönska på de gator som enligt detaljplaneförslaget föreslås övergå till kommunal mark. Trädplantering utmed Kyrkogatan ska fortfarande finnas.

Kulturhistoria

Inom detaljplanen finns två byggnader som beskrivs i kommunens underlag för kulturmiljö. På kv. Globen står gamla tekniska yrkesskolan. Byggnaden var uppförd i dåtida förstaden som folkskolebyggnad. Huset var ett av de första som uppfördes på Vallområdet och trots senare förändringar har skolbyggnaden ett visst stadshistoriskt intresse. Byggnadens skyddas i detaljplaneförslaget med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

En andra byggnad är Guvernören 1, gamla polishuset på det område som i denna detaljplan benämns som "Polishuset". Byggnaden är uppförd i tegel i tre våningar med hög sockel, klädd med ljusröd kalksten och slätputsade gula fasader. Stora vertikala fönsterpartier belyser entréer och trapplopp. Flackt tak med kraftigt taksprång, synliga sparrändar. Byggnaden förenar både funktionalistiska och klassicerande stildrag. I detaljplanen tilldelas byggnaden ett rivningsförbud. Då byggnaden redan är utpekad som byggnadsminne med tillskrivna detaljerade skydd sätts endast rivningsförbud utan bevarandebestämmelser på byggnaden.



Riksintresse för kulturmiljö



Gamla tekniska yrkesskolan, kv. Globen.



Guvernören 1, gamla polishuset

Utöver dessa två beskrivna byggnader finns ytterligare två 'obeskrivna' byggnader, den första av dessa är Jönköpings Energis byggnad vid Munksjörendellen. Lämpliga bevarande åtgärder för denna byggnad behöver utredas vidare till ett granskningsförslag av detaljplanen. Den fjärde och sista kulturmiljöintressanta byggnaden inom detaljplaneområdet är ett äldre rött panelhus på kvarteret Globen. Detta hus har under åren förvanskats till viss del, men den utgör trots detta en representant från Västers gamla förstadsbebyggelse uppförd i trä i två våningar. Byggnaden tillskrivs rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser i aktuellt detaljplaneförslag.



Jönköpings Energis hus vid Munksjörendellen



Äldre rött förstadsrähus på kvarteret Globen.



- DP810925
- DP030227
- DP080618
- DP121011
- DP930607

Aktuell detaljplan ersätter delar av 5 befintliga detaljplaner

Detaljplaner

Aktuellt planarbete ersätter hela eller delar av fem befintliga detaljplaner.

DP810925 är den största av dessa planer. Planen anger generellt Allmänt Ändamål för samtliga kvarter förutom kv. Grävlingen som istället har användning Garage. De byggrätter som finns för kvarteren i gällande detaljplan är för små för det som planeras i samband med aktuell detaljplan.

DP030227 omfattar det som i detta planförslag benämns "Statliga Verket". Användningen är i befintlig detaljplan begränsat till Kontor. En ytterligare vånings påbyggnad är möjlig redan idag. I samband med ny detaljplan utökas byggrätten till ytterligare en påbyggnad i kvarterets mitt och dess norra del, samt får mer flexibla användningar.

DP080618 omfattar södra delen av "Polishuset". Det är med gällande plan möjligt att bygga på en ytterligare våning på parkeringshuset, men husets struktur tillåter inte en sådan last. Detaljplanen medger gångbroar över Hamngatan, något som ska fortsätta vara möjligt även i aktuell detaljplan.

DP121011 utgör byggrätter för befintliga bostadshus utmed Västra kajen samt vissa gatbitar vid Hamngatan. Endast en mindre justering för den i kartan till vänster ljusblåmarkerade kilen inkluderas i planen för att städa

upp detaljplanegränserna i området.

DP930607 Reglerar byggrätt för Kontor och delar av Hamngatans trottoar. Trottoaren i planen är idag kvartersmark, men övergår i samband med nuvarande planförslag till kommunal mark.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

För kvarteret Grävlingen, i KBFP benämt som A88, finns ett planerad bostadstillskott på cirka 160 bostäder. Aktuellt detaljplaneförslag innehåller cirka 40 fler bostäder för kvarteret än vad KBFP har antagit.

Ålborgåtaganden

Jönköpings kommun skrev i oktober 2007 under Ålborg-åtagandena, och tar därigenom ett helhetsgrepp kring arbetet med hållbar utveckling. Aktuellt detaljplanearbete bidrar till att effektivisera markanvändningen i centrum och bidrar inte till stadens utbredning.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelse kring Kv. Grävlingen.



Omkring planområdet finns ett antal värdefulla bebyggelsemiljöer. Söder om detaljplanen finns högskolans lokaler som huserar i tidigare industrilokaler uppförda i tegel. I väster finns gamla brandstationen med sin låga och variationsrika utformning. Mot gamla brandstationen hålls nybyggnationen på kv. Grävlingen lägre för att skapa en harmonisk skala. Norr om detaljplanen finns Per Brahe-gymnasiet som utgör ett tydligt landmärke av denna delen av Jönköping. "Jordbruksverket" föreslås få byggas på i två våningar mot denna miljön för att svara upp mot den skala Per Brahe-Gymnasiet har.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

I närheten av planområdet finns två befintliga gröna ytor att vistas på, samt två kommande närliggande platser med grönska. De befintliga grönområdena är Bastionsparken samt privatägd gräsyta norr om polishuset. De kommande gröna ytorna är Stationsparken framför gamla stationshuset vid hamngatan, samt Magnus Ladulås plats utmed Västra Kajen.

Geotekniska förhållanden

Tomten består till stor del av fyllnadsmaterial bestående av sand, grus och silt med varierande inslag av byggrester/avfallsrester i form av tegel, betong, asfalt, kol, trä och tjära. Fyllnadsmaterialets mäktighet varierar i olika delar av området, från 1 meter som minst i sydvästra delar till 6-7 meter i centrala delarna vid gasklockans tidigare placering. Under fyllnadsmaterialet finns ett naturligt jordmaterial som består av mellanfinsand med störstaförekomst av finsand.

Grundvatten

Grundvattennivån ligger på mellan 4,5 m.u.my. och 5,8 m.u.my, med tyngdpunkt på 5,5 m.u.my. I samtliga provtagningspunkter ligger grundvattenytan i det naturliga sandlagret under fyllningsmaterialet.

Trafik

Gång & Cykel

Området är idag till stor del ett gång- och cykelområde. Brunnsgatan som går i öst-västligt riktning ner mot kommunens huvudcykelstråk utmed Munksjön är ett viktigt stråk att bevara och utveckla.

Kollektivtrafik

Planområdets centrala läge med närhet till både Kyrkogatan och Skolgatan ger möjlighet för områdets besökare, boenden och arbetande att enkelt använda flera av stadens kollektivtrafiklinjer.

Bil

Inom området finns idag inga möjligheter för allmän trafik att köra igenom området, med undantag för Hamngatan. Istället finns ett antal stickgator som avslutas med vändplaner i Vallgatans båda ändar, samt en vändplan utmed Verkstadsgatan.



Kartan visar närliggande huvudcykelstråk i mörkgrönt samt kollektivtrafikstråk i rosa.

Service

Offentlig service

Detaljplanens centrala läge ger förutsättningar för närhet till ett stort utbud offentlig service.

Kommersiell service

Detaljplanens centrala läge ger förutsättningar för närhet till all typ av kommersiell service.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

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

Organisatoriska frågor

Planen handläggs med standardförfarande. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Då planarbetet är ett större område och dess olika beståndsdelar befinner sig i olika mycket färdiga status, är tanken att planen kommer att delas upp i två delar till granskningen.

2021 - gemensamt samråd

18 mars	STBN - beslut om plansamråd
14 april-21 maj	Samråd

Kv. Grävlingen och eventuellt "Statliga verket" kommer att gå vidare enligt nedan tidplan:

2021 - granskning 1

juni/augusti	STBN - beslut om Granskning
september-oktober	STBN - beslut om Antagande
oktober-november	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Övriga delar av planen bedöms gå vidare enligt nedan tidplan:

2021 - granskning 2

vinter (Q4)	STBN - beslut om Granskning
vinter (Q1 2022)	STBN - beslut om Antagande
vinter (Q1 2022)	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

Blivande fastigheten Grävlingen som ska bli kvartersmark för bostads-, centrum- och kontorsändamål ägs av Jönköpings kommun. För genomförande av tänkt byggnation inom fastigheten har två exploatörer gemensamt blivit tilldelade en markanvisning och ett markanvisningsavtal som innehåller villkor för markanvisningen har träffats. För fullföljande av markanvisningen ska ett marköverlåtelseavtal träffas mellan kommunen och exploatörerna, som reglerar marköverlåtelsen och andra genomförandefrågor mellan parterna.

För genomförande av byggnationer inom Statliga verket och Polishuset som är privatägd mark och för kvarteret Guvernören som ägs av kommunen, kommer ett exploateringsavtal att träffas mellan parterna innan stadsbyggnadsnämnden beslutar om antagande av detaljplanen. I exploateringsavtalet regleras bland annat exploatörrens andel av plankostnaden, marköverlåtelser, exploateringsersättningar, anläggningsavgifter för vatten och avlopp, utbyggnad av olika anläggningar samt eventuella rättigheter som kan behöva upplåtas.

Det befintligt arrendeavtal för parkeringsplatser inom kvarteret Guvernören som exploatören innehar, kommer att behöva sägas upp i samband med tecknande av exploateringsavtalet.

Ekonomiska frågor

För att genomföra planförslaget har kommunen kostnader för att upprätta detaljplanen, administration, fastighetsbildning, ombyggnad av gator och gång- och cykelvägar inom detaljplaneområdet samt kostnader för anläggning för vatten och avlopp. Efter genomförande av detaljplanen kommer kommunen få ökade kostnader för drift och skötsel av de ytor som i detaljplanen läggs ut som allmän platsmark.

Intäkter fås från tomtförsäljningar med respektive anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt från exploateringsersättningar.

Exploatörer ansvarar för finansiering av byggnationer med tillhörande anläggningar inom respektive kvartersmark.

Byggnation inom kvarteret Globen förutsätts att genomföras i egen regi av kommunen. För finansiering av skolfastighetens delar finns projektanslag avsatt i kommunens verksamhets- och investeringsplan.

Finansieringen av kommunens delar avseende allmän platsmark, kommer att ske över exploateringsbudgeten för området (objekt 4276).

En kalkyl som innehåller kommunens kostnader och intäkter kommer att tas fram till detaljplanens granskningshandlingar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att göra förändringar i fastighetsindelningen, inrätta så kallade gemensamhetsanläggningar eller bilda ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överensstämmelse med detaljplanen m.m. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Detaljplanen medför att mark som ska utgöra allmän plats (gata) ska överföras till närliggande kommunal fastighet med sådant ändamål, Väster 1:1. Eftersom kommunen ska vara huvudman för allmän plats har kommunen, enligt PBL 6:13, rätt att lösa in den berörda marken. Om fastighetsägaren begär är kommunen, enligt PBL 14:14, även skyldig att lösa in den allmänna platsmarken. Om marken inlöses utan överenskommelse betalas ersättning enligt reglerna i 4 kap. expropriationslagen.

Detaljplanen möjliggör bland annat avstyckning av ett nytt kvarter från Väster 1:1. Inom kvartersmark där flera ändamål finns angivna kan uppdelning i så kallade 3D-fastigheter bli aktuell samt urholkning av allmän plats med 3D-utrymmen. Detaljplanen möjliggör även bildande av ledningsrätt eller bildande av ny fastighet för tekniska anläggningar (med E betecknat område).

Se ytterligare beskrivning under fastighetsrättsliga konsekvenser.

Gemensamhetsanläggning

Om flera fastigheter avstyckas inom samma kvarter kan nya gemensamhetsanläggningar behöva bildas för att lösa och reglera gemensamma behov. Detsamma gäller om 3D-fastighetsbildning genomförs.

Rättigheter

Inom detaljplaneområdet finns ett antal befintliga rättigheter som behöver beaktas vid genomförandet av detaljplanen. En del kan behöva upphävas för att genomförandet av planen ska vara möjligt.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Något behov av att fastställa bestämmelser om fastighetsindelning för planens genomförande anses inte föreligga. Om ett sådant behov uppstår kan sådana bestämmelser införas senare genom ändring av detaljplanen

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Väster 1:1	Mark för centrum-, kontor- och/eller skoländamål (CKS) kan avstyckas till en eller flera nya fastigheter (fig 1). Mark för centrum-, bostäder-, kontor- och/eller skoländamål (CBKS) kan avstyckas till en eller flera nya fastigheter (fig 2). Mark för parkering och /eller centrum kan avstyckas till en eller flera nya fastigheter (fig 6). Mark som i planen utgör allmän plats kan överföras till fastigheten (fig 3-5).
Globen 7	Mark för skola (S) samt skola och/eller centrumändamål (SC) kan avstyckas till en eller flera fastigheter.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Götaland 5	Mark för centrum-, kontor-, bostäder och/eller skoländamål (CKBS) kan avstyckas till en eller flera nya fastigheter. Mark för kontor och/eller centrumändamål (KC) kan avstyckas till en eller flera nya fastigheter. Mark för parkering och /eller centrum (PC) kan avstyckas till en eller flera nya fastigheter. Mark för transformatorstation (E) kan avstyckas till en egen fastighet eller upplåtas med ledningsrätt. Mark som ska utgöra allmän plats (gata) ska överföras till närliggande kommunal fastighet med sådant ändamål (fig 3-5), Väster 1:1. Markutrymme för parkering (fig 7) och kontor (fig 8-11), under och över allmän plats, kan utgöra tredimensionellt utrymme till intilliggande fastighet med samma ändamål.
Avtalsservitut: Elledning mm (84/7236) Till förmån för: Ändamålet 2 Belastar: Väster 1:1, Götaland 5	Rättigheten berörs av detaljplanen.
Avtalsservitut: Ledning mm (84/7237) Till förmån för: Överskottet 1 Belastar: Götaland 5	Rättigheten berörs av detaljplanen.
Avtalsservitut: Elledning (06/13830) Till förmån för: Ändamålet 2 Belastar: Götaland 5	Rättigheten berörs av detaljplanen.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Avtalsservitut: (06/23142) Gång- och cykeltrafik Till förmån för: Väster 1:1 Belastar: Götaland 5	Rättigheten berörs av detaljplanen.
Avtalsservitut: VA-ledningar (11/24998) Till förmån för: Överskottet 1 Belastar: Väster 1:1, Götaland 5	Rättigheten berörs av detaljplanen.
Officialservitut: Utfart (06- JÖS-1610.3) Till förmån för: Väster 1:1 Belastar: Götaland 5	Rättigheten berörs av detaljplanen.
Officialservitut: Utfart (06- JÖS-1610.3) Till förmån för: Väster 1:1 Belastar: Götaland 5	Del av rättigheten kan upphävas då marken blir allmän plats gata.
Officialservitut: Väg (06-JÖS- 1610.4) Till förmån för: Väster 1:1 Belastar: Götaland 5	Rättigheten kan behöva upphävas.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Bengt Karlsson, Stadsarkitekt
Mats Ruderfors, Trafikingenjör
Anette Granstedt, Förrättningslantmätare
Ingrid Fjordhult, Bygglovsingenjör
Emma Svärd, Verksamhetschef Utveckling
Mikael Enarsson, Verksamhetschef Trafik

Tekniska kontoret

Linda Bylefors, Mark- och exploateringsingenjör
Emma Gunnarsson, Landskapsarkitekt
Lars Wärn, Projekteringsingenjör
Annica Magnusson, Vattensamordnare
Helez Barwari, Projektingenjör

Liselott Johansson
Planchef
036-10 57 78

Martin Månsson
Planarkitekt
036-10 52 68