

Detaljplan för Högskola på del av Lappen 16 m.fl.

Munksjöstaden, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Planbeskrivning	2
Inledning	3
Bakgrund, syfte och huvuddrag.	4
Planförslag	7
Plankarta och planbestämmelser.	42
Planens konsekvenser	50
Upphävande av strandskydd	61
Förutsättningar	70
Genomförande av detaljplanen.	95

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning

Bilagor

Geoteknisk utredning
Miljöteknisk utredning
Hydrologisk utredning
Kulturhistorisk utredning
Naturvärdesinventering
Parkeringsutredning
PM Parkeringsutredning
Riskutredning
Solstudie
Trädinventering
Grundkarta

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord:
detaljplan: Lappen 16 m.fl.

Så här görs en detaljplan med utökat förförande



Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggaktör ansöker om planbesked. I ansökan uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Stadsbyggnadsnämnden beslutar om processen ska påbörjas.



Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds planarbetet. Syftet med samråd 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 samrådskretsen bestående av sakägare, Länsstyrelsen, 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 kommentarers synpunkterna i en samrådsredogörelse. Planhandlingarna kan därefter komma att justeras.



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 ta del av det justerade planförslaget och återigen lämna synpunkter.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna från 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 tre veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.



Laga kraft

Detaljplanen får laga kraft, det vill säga börjar gälla, när tiden för överklagande har gått ut om ingen har överklagat. Om någon överklagar detaljplanen prövas den av Mark- och miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen får laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

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.

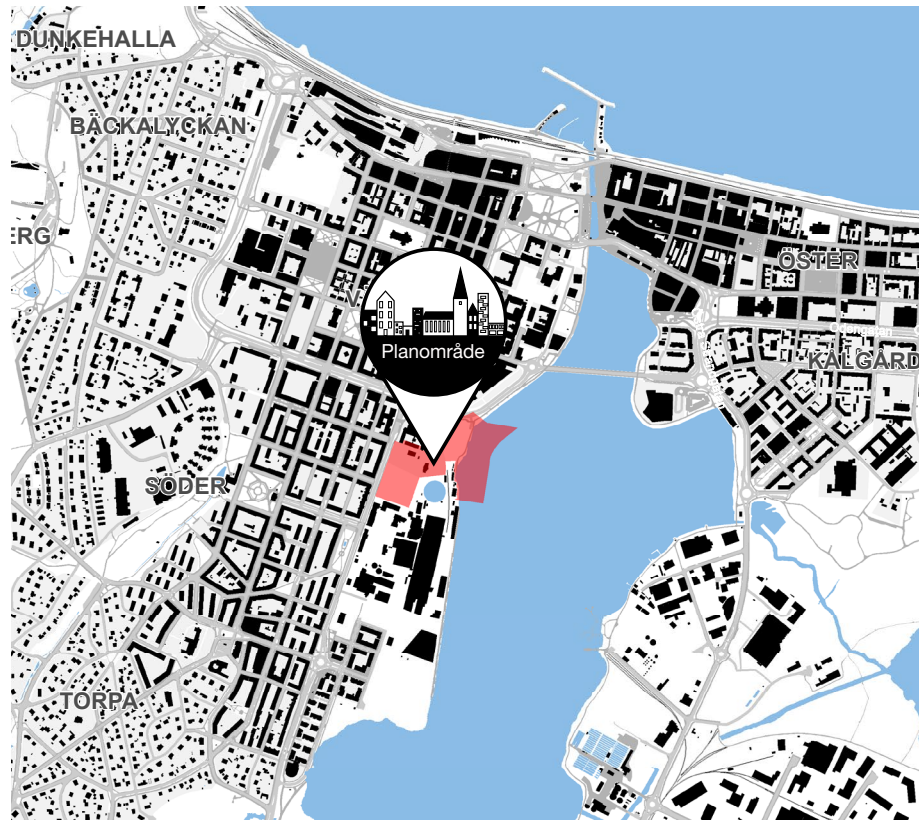
Plankarta och bestämmelser - En förklaring av plankartan och dess bestämmelser.

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



*Planområdets lokalisering
i förhållande till centrala
Jönköping*

Planområdet är beläget i centrala Jönköping, söder om Munksjögatan och öster om Barnarpsgatan. Högskolan behöver nya lokaler bl.a. för att kunna stärka sin ställning i konkurrens med andra högskolor såväl inom landet som internationellt. Som en del av detta vill Jönköpings högskola bygga ett nytt utbildningscentrum för tandvård och expandera sina utbildningslokaler.

Detaljplanen är en del i Jönköpings kommuns planer för stadsutveckling av området kring södra Munksjön och är en mer detaljerad vidarebearbetning av vad som föreslås enligt den fördjupade översiktsplanen - Ramprogram för Södra Munksjön.

Ramprogrammets intentioner är att det ska skapas en blandad stadsbebyggelse med variationer i hushöjder samt både öppna och slutna fasader. Stadsdelen ska utformas så att den sammanvävs med övriga innerstaden. Nya torgbildningar ska tillskapas och nya parker och kajstråk ska binda samman promenadstråket kring Munksjön.

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en omvandling av industri och parkeringsmark till en utbyggnad av Jönköpings innerstad med primärt högskola som användning samt räddningsväg för Räddningstjänsten. Räddningsvägen fungerar även som infartsväg till Högskolan, Jönköping Energi och Ahlström-Munksjö AB. Ett nytt gång- och cykelstråk, Munksjöpromenaden skapas mellan Ahlström-Munksjö AB:s och Jönköping Energis verksamhetsområde som knyter ihop stråket runt

Munksjön. Vidare syftar detaljplanen till att säkerställa närliggande kulturvärden eftersom delar planområdet är placerat i en kulturhistorisk miljö, bevara parkmiljön, öka kontakterna mellan parkmiljön, högskolan och Munksjöpromenaden. Under kapitlet Plankarta och planbestämmelser så förtydligas syftet med de olika planbestämmelserna.

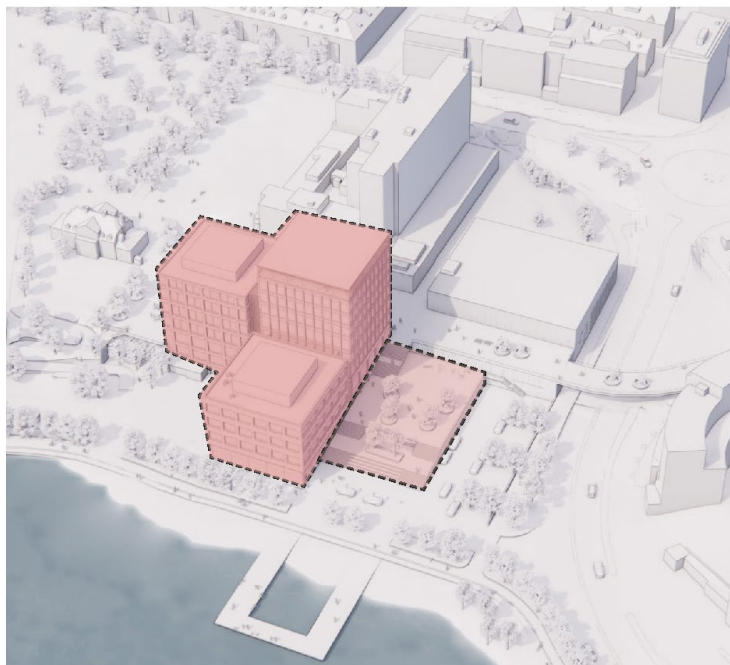
Exploateringen för etapp 1 och 2 föreslås uppföras i huvudsak på nuvarande markparkering öster om Campus arena samt på befintlig kulle norr om Mariedal. Etapp 3 föreslås uppföras på befintlig markparkering och förskoletomt söder om Hälsohögskolan.

Planbeskedsansökan gällde byggnation av högskolelokaler omfattande ca 20 000 kvm på nuvarande markparkering öster om Campus arena. I arbetet med detaljplanen har planområdet och exploateringsgraden vuxit och innefattar nu även etapp 3. Etapp 1 innefattar en total ny BTA inkl garage på ca 22 300 kvm och exkl garage ca 14 400 kvm. Etapp 2 innefattar en total ny BTA på ca 7 700 kvm inkl garage och ca 7500 kvm exkl garage. Etapp 3 motsvarar en total BTA på ca 13 250 kvm inkl garage och ca 8 000 kvm exkl garage. Totalt innefattar byggnationen ca 47 500 kvm BTA inklusive garage och ca 29 900 kvm BTA exkl garage. I den totala BTA sammanställningen ingår även befintlig BTA inom respektive användningsområde, där det finns befintliga ytor för teknik etc. Mariedal ingår ej i BTA sammanställningen då Mariedal har en egen användning.



Illustrationsplan som visar etapp 1, 2 och 3.

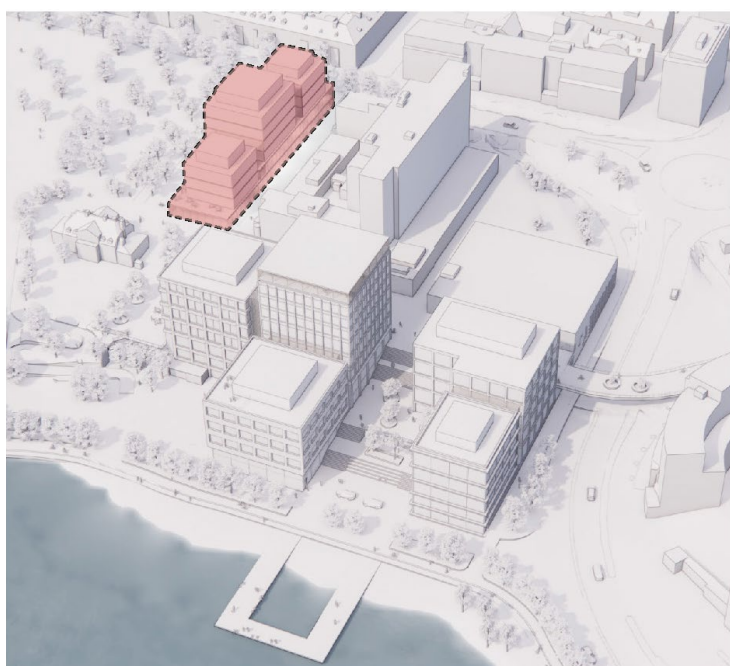
Volymbild på etapp 1 med utbildningscenter för tandvård, undervisningslokaler och parkering.



Volymbild på etapp 2 med utbildningslokaler och parkering



Volymbild på etapp 3 med utbildningslokaler och parkering



Planförslag



Illustrationsplan på etapp 1, 2 och 3.



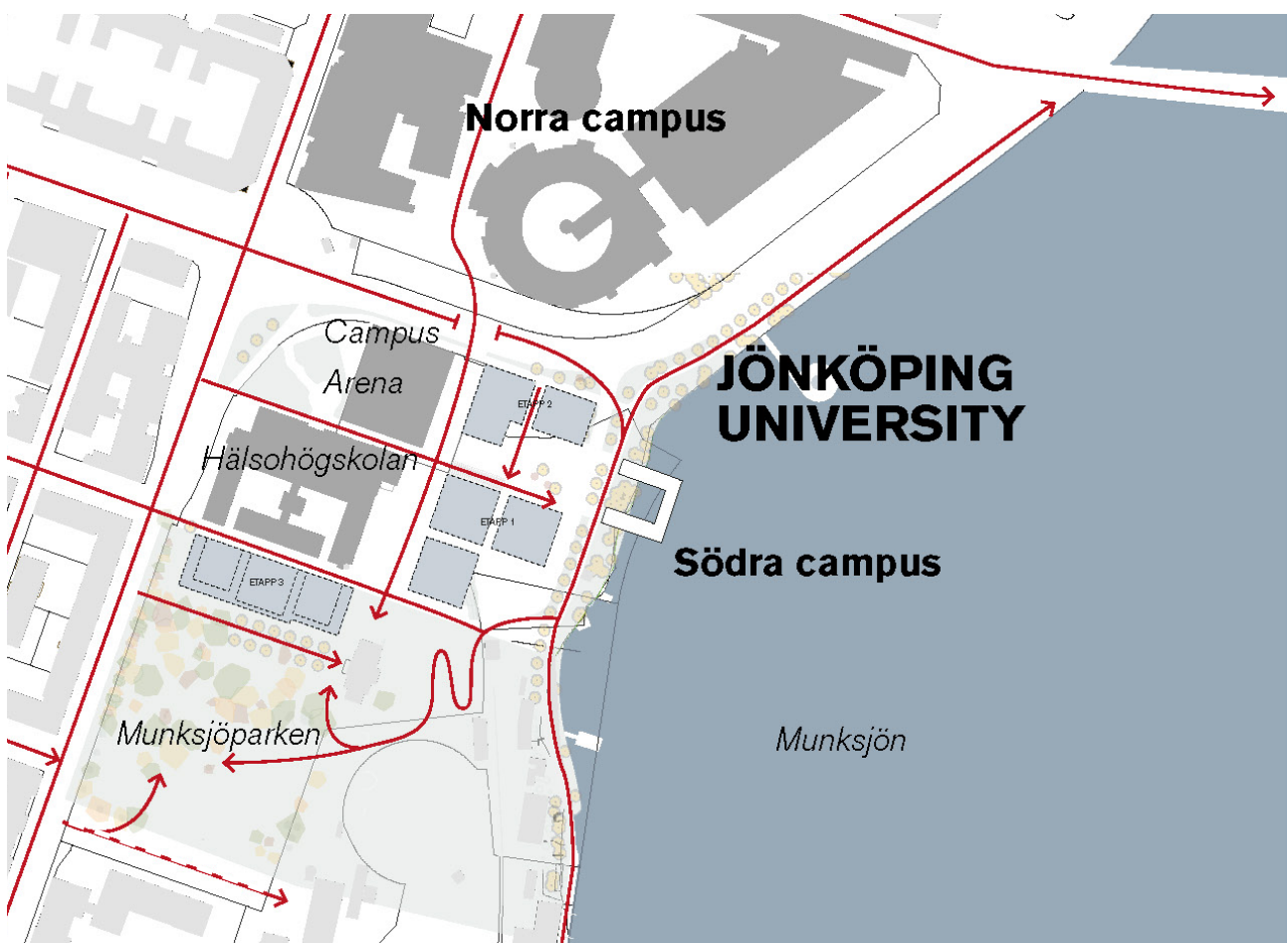
Volymbild på hur föreslagen bebyggelse kan se ut med etapp 1 och 2 i förgrunden och etapp 3 i bakgrunden.

Bebyggelse

Utformningsprinciper för områden

Planområdet ligger i ett exponerat och attraktivt läge vid Munksjön med närhet till centrum, delar av planområdet är placerat i en historisk miljö. Området är en viktig utbyggnad av centrala Jönköping och ingår i stadsdelen Munksjöstaden. Det är därför viktigt att den arkitektoniska gestaltningen och utformningen av den nya bebyggelsen är väl genomarbetad och håller hög kvalitet vad avser materialval och detaljutformning.

Den eftersträlvade variationen i blandstaden ska utgå från den gående människan. Det innebär att byggnaderna längs en gata ska visa på en estetik och varierad utformning. Långa fasader ska delas upp för att skapa variation i området. Varje kvarter och varje gata blir mer attraktiv med byggnader med olika innehåll. Det är av vikt att stadslivet i området ska fungera under hela veckan och över hela dygnet. Området bör öppnas upp så att fler människor på ett enkelt sätt kan röra sig genom området vilket är en förutsättning för social hållbarhet.



Illustrationen visar viktiga kopplingar att ta hänsyn till vid omvandling av området. Röd streckad koppling söder om Mariedalsparken i öst-västlig riktning är ingen koppling som kommer byggas ut nu utan är en koppling som är utpekad som en framtida koppling i Ramprogrammet för Jönköping.

De nya byggnaderna och infrastrukturen ska utformas med hög kvalitet och vara långsiktigt hållbart. Genom miljöanpassade byggnader och utemiljöer ska lösningar sökas som minskar den totala miljöbelastningen. Den högre exploateringen i planförslaget kommer bli ett landmärke för stadsdelen som kommer ge identitet åt platsen och kan även komma att underlätta orienterbarheten i tätorten. Bebyggelsen ska bidra till en stadsmässig karaktär genom en omsorgsfull gestaltning i ett centrumnära läge. Den nya bebyggelsen ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse både i och utanför planområdet och omkringliggande parkmiljö. Hälsohögskolan, Mariedal med tillhörande trädallé och Mariedalsparken som det markområdet kallas tillhörande disponentvillan Mariedal är placerade inom planområdet och är av kulturhistoriskt intresse.

För ett levande gaturum ska kunna skapas är det viktigt att det finns entréer ut mot gatorna. För att skapa mervärde till gaturummet och ett livfullt uttryck i fasaderna är det av vikt att jobba med djupverkan och reliefverkan i fasaderna för att skapa skuggspel.

En central roll i stadslivet är att man nyttjar befintliga stråk i området och bygger vidare på befintlig struktur. Detta är av vikt för att koppla samman området med stadskärnan och övriga delar av staden. De tvärande kopplingarna ger utblickar mot sjön och knyter ihop stadsdelen med det urbana livet.



Illustrationen visar ny bebyggelse i befintligt stadsmönster

Bebyggelse etapp 1 och 2



Illustrationsplan på etapp 1



Illustrationsplan på etapp 1, 2 och 3



Flygvy på hur föreslagen bebyggelse av etapp 1 och 2 kan se ut. Etapp 3 syns i bakgrunden

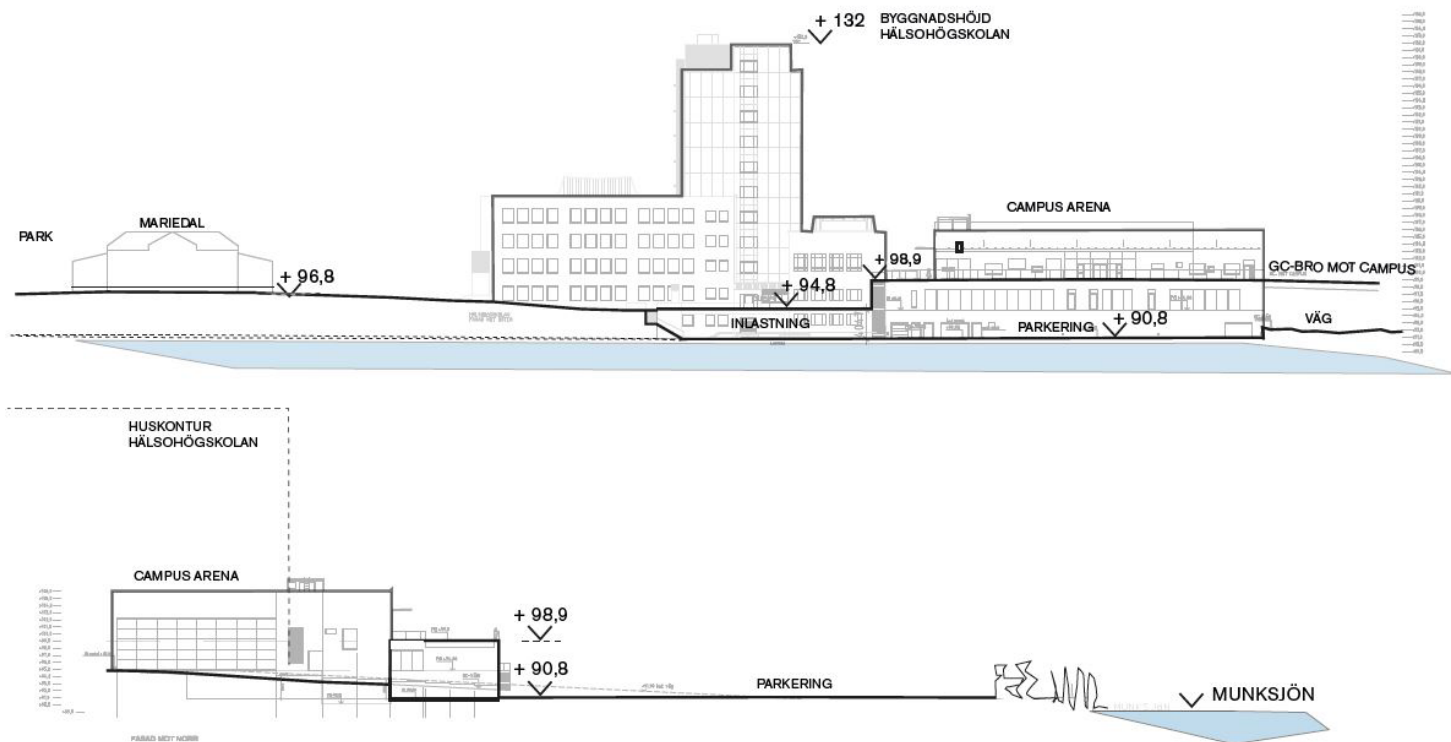
Planförslaget möjliggör en utbyggnation av befintlig högskola. Bebyggelsen är placerad intill befintligt Campusområde, öster om Campus Arena och söder om Munksjögatan. Den nya stadsdelen i västra Munksjöområdet kommer innebära att campus får en än mer framträdande plats i staden. Munksjökajen ger en ny förbindelse med campus på ett centralt läge. Exploateringen öster Campus Arena kommer att ligga på bästa läge i staden nere vid vattnet och högskolan kommer att förstärka sin betydelse och visuellt framträdande roll i Jönköping. Kontakten mellan den norra och den södra delen av campus och tillgängligheten till Munksjön behöver förstärkas så att det blir enkelt både för Jönköping Högskolas verksamhet och allmänheten att ta sig ner till vattnet. De tre byggnadsvolymer närmast Mariedal är de byggnaderna som omfattas av lokalprogrammet för utbildningscentrum för tandvård. De två husen närmast Munksjögatan är utbildningslokaler som behövs för att tillgodose Jönköping högskolas framtida expansionsmöjligheter. Etapp 1 innefattar en total BTA inkl garage på ca 22 300 kvm och exkl garage ca 14 400 kvm. Etapp 2 innefattar en total BTA på ca 7 700 kvm inkl garage och ca 7500 kvm exkl garage.



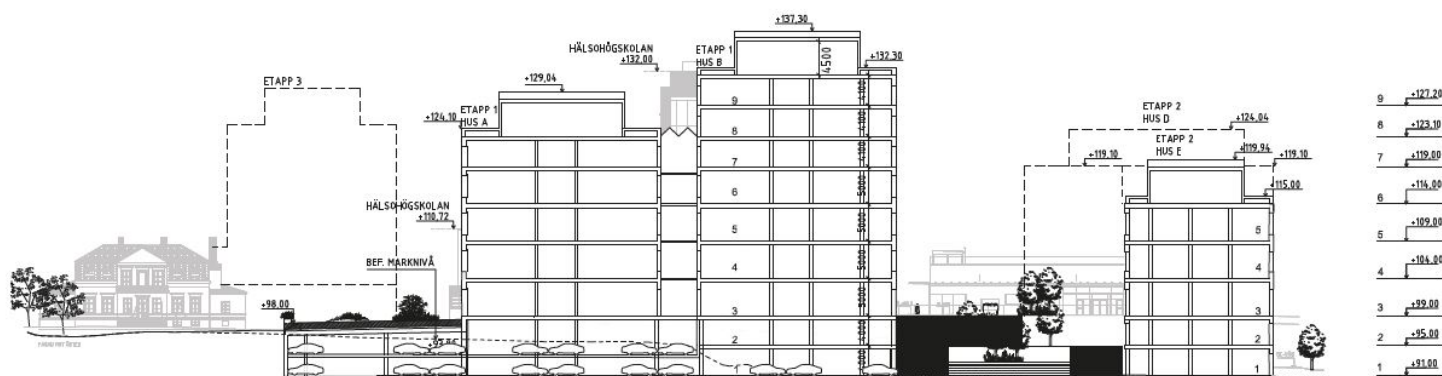
Vy på hur föreslagen bebyggelse av etapp 1 och 2 kan se ut från Munksjöpromenaden



*Vy på hur föreslagen
bebyggelse av etapp 1 och 2
kan se ut från Munksjögatan.*



Sektion över befintlig bebyggelse



Principsektion över ny föreslagen bebyggelse tillsammans med befintlig bebyggelse. Den högsta byggnaden i området har en nockhöjd på +137,3 över angivet nolplan.

Bebyggelsen är uppdelad med varierande höjder och våningantal mellan 6 - 10 kontorsvåningar ovan mark, inklusive indragen takvåning och garage som är inbyggt under mark i två våningar, delvis sutterräng. Den indragna takvåningen är tänkt att ha funktionen som teknikvåning och/eller bekvämlighetsutrymmen som exempelvis takterass. Från gatan kommer byggnaderna uppfattas som högre än 6 - 10 våningar eftersom kontorsvåningar har högre våningshöjd än vanliga bostadsvåningar. De varierande höjderna skapar en dynamisk relation mellan byggnaderna inom planområdet och inger en helhetskänsla med en intressant siluett.

Byggnadernas höjd är högre än omgivningen och av den anledningen är det viktigt att det finns utformningsdetaljer som anpassar sig till omgivningen. Anpassning har skett till omgivningen vad gäller placering av tillkommande byggnader. Ny bebyggelse placeras längs med Munksjögatan och i förlängningen av Kungsgatans huvudsakliga bebyggelselinje. Med detta skapas en kvartersstruktur, med öppning mot Munksjön i öster.

SNITT I KUNGSGATAN - ETAPP 1 OCH 2



Gatusnitt Kungsgatan och Munksjögatan som visar föreslagen bebyggelse tillsammans med befintlig bebyggelse

Planförslaget blir en fortsättning av kvarterstaden ner mot Munksjön och kvarteret kommer ha en viktig funktion som förlängning av gaturummet längs Munksjögatan/Kungsgatan med befintlig kvarterstruktur.

Siktlinjer från befintlig stadsplan bevaras och förstärks i den planerade bebyggelsen och kvarteret öppnar upp sig och riktar sig mot Munksjön i markplan och knyter an mot den planerade Munksjöpromenaden.

Vy på den nya bebyggelsen i etapp 1 och 2 från Kungsgatan



Vy på den nya bebyggelsen i etapp 1 och 2 från Campus





Illustrationsplan på hur torgmiljön på kvartersmark vid etapp 1 kan se ut



Vy från campus på hur etapp 1 kan se ut med tillhörande torgmiljö och parkering på kvartersmark

För att tillgodose Jönköping högskolas expansionsmöjligheter och tillåta en hög exploatering på området så är det av vikt att projektet ger något tillbaka till staden. Mellan byggnaderna skapas torgmiljöer på kvartersmark som kan användas av både studenter och personal inom Högskolan så väl som allmänheten. Torg, platser och parker är viktiga mötesplatser i blandstaden. De är viktiga offentliga rum öppna för alla i staden, inte bara de som bor eller verkar i stadsdelen. Den utformning och funktion som de kommer att ha påverkar i hög grad stadens liv och vitalitet. De öppna rummen bör därför ha olika karaktär och erbjuda olika och kompletterande innehåll inom staden.



Illustrationsplan på hur torgmiljön på kvartersmark vid etapp 2 kan se ut



Vy från campus på hur etapp 1 och 2 kan se ut. Markparkeringen som syntes på förra bilden är ersatt av etapp 2.

Eftersom stadsdelen söder om Munksjögatan byggs ut i etapper så måste också färdigställandet av torgytorna ske etappvis för att skapa vistelsezoner för att öka närvaron och befolka platsen: Platsen behöver kännas omhändertagen och med en närvaro av omtanke för att upplevas trygg. Genom att skapa en annan rumsbildning av platsen, befolka platsen och identifiera aktiviteter som kan fylla platsen över tid, ges ett stöd för en långsiktig utveckling. Torgmiljön på kvartersmarken används också

för att ta upp de olika marknivåerna i området och möta det nya gång och cykelstråket så det blir enkelt för människor att röra sig i området. I etapp 1 planeras en trappa som fungerar som en koppling mellan det befintliga gång- och cykelstråket och vidare mot Henrik Sjögrens plats. Det kommer också skapas träd i Munsjöгатans förlängning som kan ha en rumsskapande funktion fram till det att etapp 2 byggs för att markera Högskolans rum och gaturummet som omger Munsjöгатan.



*Befintlig gång och
cykelpassage som avslutas
abrupt*

Den befintliga gång- och cykelbron som går över Munsjöгатan idag planeras att förlängas. Idag slutar gång- och cykelpassagen abrupt i slutet av Campus arena utan möjlighet att ta sig vidare. För att ta sig ner på marknivå från dagens situation så behöver man ta en trappa i slutet av gång- och cykelpassagen. I planförslaget så möjliggörs det att gång- och cykelpassagen kan förlängas mot Mariedal och Mariedalsparken och där möta befintlig marknivå. Nya entréer kommer finnas mot gång- och cykelpassage som kommer fungera som ett torg på kvartersmark. Utegymmet som finns på kullen idag kommer flyttas och återanvändas i den nya gestaltningen.



Vy på etapp 1 där befintlig gång- och cykelpassage förlängs mot Mariedal där det skapas en terraserad grönyta ovanpå garaget närmast Mariedal.



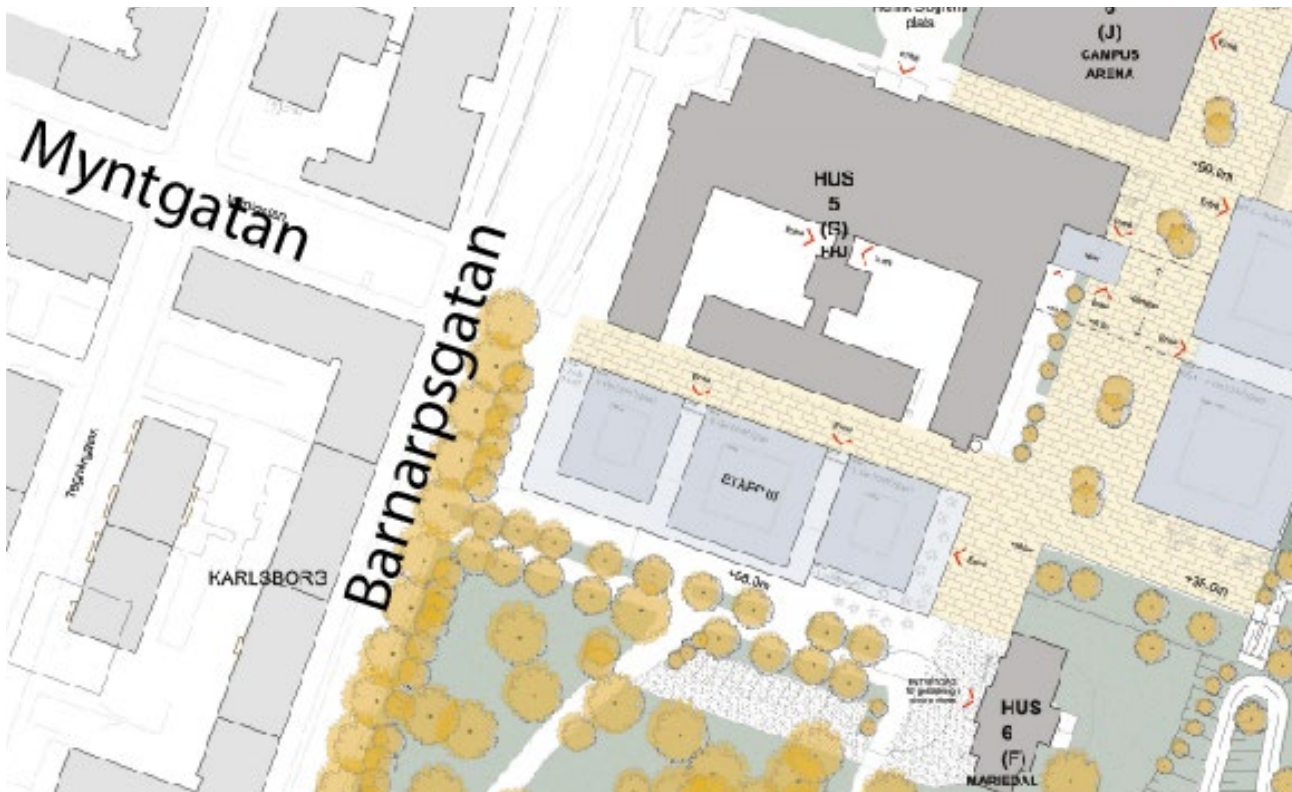
Vy på etapp 1 och 2 där befintlig gång- och cykelpassage förlängs mellan Handelshögskolan och Mariedal där det skapas en terraserad grönyta ovanpå garaget.

Under gång- och cykelpassagen kommer ett parkeringsgarage att anläggas som binder samman den nya byggnationen med Hälsohögskolan. Gång- och cykelpassage och ytan ovanpå garaget kommer ha funktionen som en terraserad grönyta. Söder om den terraserade grönytan finns Mariedal, som är en befintlig kulturhistorisk byggnad. Det är av vikt att den terraserade grönytan kommer till så Mariedal får en omgivande trädgård med tillhörande öppna gröna ytor och att byggnaden får sitt respektavstånd från omkringliggande bebyggelse. I plankartan kommer det säkerställas att det blir en terraseras grönyta genom en planbestämmelse. Söder och öster om Mariedal och i förlängningen av gång- och cykelpassage så kommer en ny ramp att anläggas på allmän plats, park för att förstärka kopplingen mellan Mariedalsparken och Munksjön. Inlastning till Högskolans verksamhet kommer ske i sydost i slutet av infartsväg där det även skapas en vändplats.



Illustrationsplan på den terrasserade grönytan norr om Mariedal kan se ut.

Bebyggelse etapp 3



Illustrationsplan på etapp 3 och delar av etapp 1 och 2.

Planförslaget för etapp 3 möjliggör även den en utbyggnation av befintlig högskola. Etapp 3 behövs för att tillgodose Jönköping högskolas expansionsmöjligheter och planeras att färdigställas efter etapp 1 och 2 är utbyggt den dag behov uppstår. Utöver användningen Högskola och universitet möjliggör planförslaget även gymnasium, vuxenutbildning, centrum och parkeringsgarage. Bebyggelsen är placerad intill befintligt Campusområde, söder om befintlig Hälsohögskola, öster om Barnarpsgatan, väster om Mariedal på befintlig markparkering och där befintlig förskola finns idag. Vilka konsekvenser detta får för befintlig förskola beskrivs mer beskrivs mer under kapitlet planens konsekvenser. Den nya stadsdelen i västra Munksjöområdet kommer innebära att campus får en än mer framträdande plats i staden och vid Hälsohögskolan, Mariedal och Mariedalsparken som har kulturhistoriskt värde i området. Exploateringen söder om befintlig Hälsohögskola kommer att ligga på central plats i staden och högskolan kommer att förstärka sin betydelse och visuellt framträdande roll i Jönköping. Etapp 3 motsvarar en total BTA på ca 13 250 kvm inkl garage och ca 8 000 kvm exkl garage.

Mariedalsparken har en unik karaktär med Mariedal och kontakten mot vattnet, en oas och avbrott i stadsstrukturen. Mariedal ska värnas som solitär byggnad och omgivande mark kan utvecklas till en parkmiljö som ger gröna kvaliteter till området och låter den speciella byggnaden få en framträdande placering i bebyggelsestrukturen. Befintlig grönska med Mariedals trädallé är av speciell bevarandevärde. Etapp 3 måste förhålla sig till trädallén både i avstånd och riktning. Träd som inte utgör någon fara eller är sjukt kan med fördel bevaras längst med trädallén då de erbjuder skugga. Nya träd rekommenderas att planteras för att restaurera och komplettera redan befintlig trädallé och göra den fullständig. Parken blir en viktig länk mellan Munksjöstaden och högskolan.

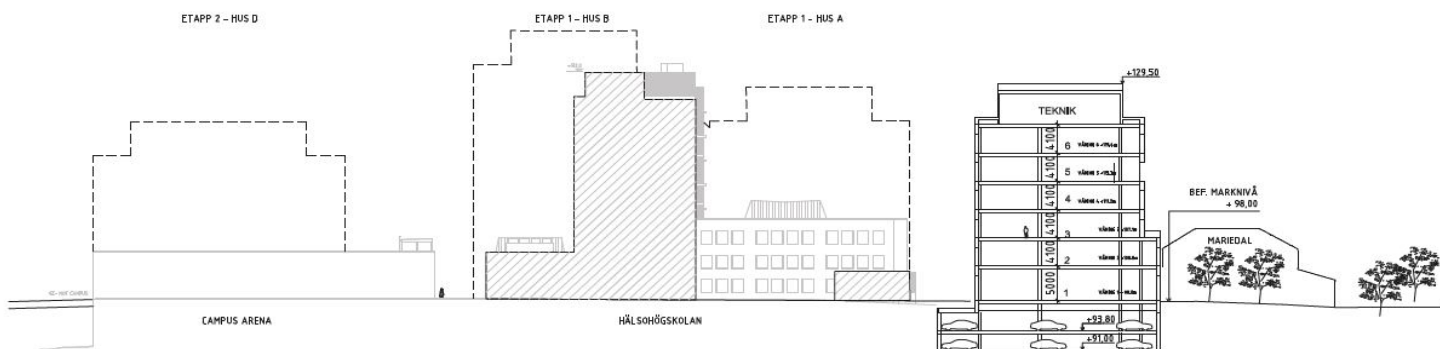


*Flygvy på den nya
bebyggelsen i etapp 3
tillsammans med etapp 1-2*

I etapp 3 föreslås tre stycken byggnadsvolymer. Bebyggelsen är uppdelad med varierande höjder och våningantal mellan 5 - 7 kontorsvåningar ovan mark, inklusive indragen takvåning och exklusive garage som är inbyggt under mark i två våningar. Den indragna takvåningen är tänkt att ha funktionen som teknikvåning och/eller bekvämlighetsutrymmen som exempelvis takterass. Från Barnarpsgatan och Mariedalsparken kommer byggnaderna uppfattas som högre än 5 - 7 våningar eftersom kontorsvåningar har högre våningshöjd än vanliga bostadsvåningar. De varierande höjderna skapar en variation och dynamisk relation mellan byggnaderna inom planområdet och inger en helhetskänsla med ett varierat våningsantal.

Byggnadernas höjd är högre än omgivningen och av den anledningen är det viktigt att det finns utformningsdetaljer som anpassar sig till omgivningen. Viss anpassning har skett till omgivningen vad gäller höjd placering av tillkommande byggnader. Den högre byggnadsvolymen är indragen från Mariedal och Barnarpsgatan och är placerad i mitten av de tre byggnadsvolymer. Den högre föreslagna byggnadsvolymen har 7 våningar inklusive indragen takvåning och med en nockhöjd på +129,5. Norr om föreslagen bebyggelse finns Hälsöskolan vars huvudbyggnad består av nio våningar och de lägre delarna i byggnaden varierar mellan en till fem våningar. Hälsöskolan har en nockhöjd på +132.

Hälsöskolans högre höjd innebär att byggnaden fortsatt kommer ha en framträdande roll och delvis synas från de södra delarna av staden, vilket innebär att Hälsöskolans samhällshistoriska och arkitektoniska värde fortsatt kommer bidra starkt till kontinuitetsvärdet som gäller hela Västra Centrum.



Principsektion över ny föreslagen bebyggelse i etapp 3 tillsammans med befintlig bebyggelse

Mot Barnarpsgatan i väster föreslås en byggnadsvolym på 6 våningar inklusive indragen takvåning. På andra sidan Barnarpsgatan i kvarteret Karlsborg finns befintlig bebyggelse som är uppförd i tre våningar exklusive vind och som har en nockhöjd på mellan +112,5 till +113. Volymen närmast Barnarpsgatan föreslås ha en nockhöjd på +125,5 inklusive indragen takvåning. Den nya volymen närmast Barnarpsgatan kommer ha en högre höjd än omkringliggande bebyggelse.

Mot Mariedal i öster föreslås en byggnadsvolym på 5 våningar inklusive indragen takvåning. Den lägre byggnadsvolymen av de tre föreslås att placeras mot Mariedal. Att den lägre byggnadsvolymen placeras där är för att visa hänsyn mot Mariedal. Den lägre byggnadsvolymen har en nockhöjd på +121,5 medan Mariedal har en nockhöjd på ca +109. Närmast Mariedal sänks även den utkragande sockelvåningen till en våning, där taket skulle vara lämpligt för en takterrass.



Vy på den nya bebyggelsen i etapp 3 tillsammans med etapp 1-2 från Barnarpsgatan. Träd längst med Barnarpsgatan och Mariedalsparken är borttagna för att tydliggöra bebyggelsen.

Bebyggelselinjen längst med Barnarpsgatans östra sida varierar. Ny bebyggelse föreslås inte placeras i samma bebyggelselinje som Hälsö högskolan som är indragen från gatan. Istället föreslås ny bebyggelse följa bebyggelselinjen som följer en till tvåvåningsbyggnaden benämnd som Gamla vaken söder om Mariedalsparken som uppfördes som administrationsbyggnad, vakt-, kontors- samt förvaringsbyggnad. Bebyggelselinjen som följer Gamla vaken är placerad närmre Barnarpsgatan än Hälsö högskolan.



Vy på den nya bebyggelsen i etapp 3 tillsammans med etapp 1-2 från Mariedalsparken

Byggrätten närmast Mariedal, den sydöstra byggnadskroppen av etapp 3 föreslås utformas något indraget i norrut för att framhäva Mariedal mer som en solitär byggnad och skapa en trevlig plats i söderläge mot parken. Mot gång- och cykelpassagen föreslås en entréplats skapas som bidrar till att befolka platsen.

Byggnadens bottenvåning i etapp 3 ska utformas med särskild omsorg relativt fasaden ovanför. I vissa avseende gäller det även andra våningen. Mot Barnarpsgatan och den mittersta volymen föreslås att bottenvåningen och våning 2 utformas uppglasad. I byggnadsvolymen närmast Mariedal föreslås en våning bli uppglasad. Att bottenvåningen blir uppglasad kommer regleras med en planbestämmelse.



Vy på den nya bebyggelsen i etapp 3 tillsammans med etapp 1-2 från Mariedalsparken

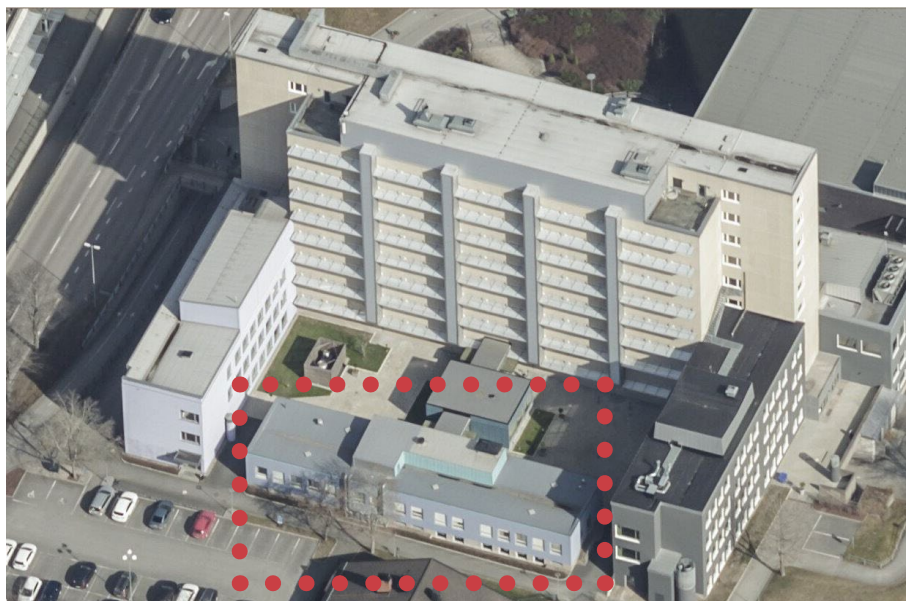
Kontakten mellan den Campus och staden behöver förstärkas så att det blir enkelt och naturligt både för Jönköping Högskolas verksamhet och allmänheten att röra sig i området och ner till vattnet. I etapp 3 föreslås att siktlinjer från befintlig stadsplan bevaras i den planerade bebyggelsen som riktar sig mot Munksjön i markplan och knyter an mot planerade Munksjöpromenaden. I Myntgatans förlängning bevaras befintlig siktlinje och befintlig koppling förstärks och kompletteras så att det blir möjligt för Jönköping Högskolas verksamhet och allmänheten att på ett tydligare sätt ta sig ner mot vattnet. Det kommer regleras med prickmark mellan befintlig Hälsohögskola och etapp 3 för att möjliggöra att studenter och personal inom Jönköping Högskola tillsammans med allmänheten kan röra sig i Myntgatans förlängning.

Vy på den nya bebyggelsen från Myntgatan med Barnarpsgatan i förgrunden och planerad siktlinje med förlängning och koppling av Myntgatan.



I Hälsohögskolans södra kvarter finns en befintlig byggnadsvolym på en våning. För att möjliggöra Jönköpings högsskolas framtida expansionsmöjligheter så föreslås en framtida påbyggnad i två våningar på envåningsbyggnaden. Nuvarande detaljplan möjliggör en nockhöjd på +105 på envåningsbyggnaden och +113 på Hälsohögskolans flyglar. Planförslaget föreslår en nockhöjd på +115 på envåningsbyggnaden.

Flygvy som visar envåningsbyggnaden i Hälsohögskolans kvarter.



Allmänna platser

Torg, platser och parker är viktiga mötesplatser i blandstaden. De är viktiga offentliga rum öppna för alla i staden och inte bara för dem som bor eller verkar i stadsdelen. Den utformning och funktion som de kommer att ha påverkar i hög grad stadens liv och vitalitet. De offentliga rummen bör därför ha olika karaktär och erbjuda olika och kompletterande innehåll inom staden. De allmänna platserna inom planområdet ska ses som ett pärlband av rum med olika karaktärer som berikar staden.

Nedan följer en beskrivning av de olika allmänna platserna inom detaljplaneområdet som en fördjupning av vad som tidigare beskrivits i Ramprogrammet för Södra Munksjön samt Blandstadsprogrammet. Ramprogrammet beskriver översiktligt parkernas utformning och deras möjliga användning i parktyper.

Parktyper

Parktyper beskriver **översiktligt parkernas utformning och deras möjliga användning**. Parktyperna ger vägledning inför anläggandet av parker.

Parktorg är små grägröna platser med gräsytor, blomsterplanteringar och enskilda träd. Parktorg utvecklas i tät stadsmiljö och är ofta en del av gatustrukturen. De kan innehålla lekplatser och uteserveringar. *Karaktäristiska kvaliteter:* Blomprakt, evenemang, folkliv, grön oas, lek, sitta i solen, torghandel, uteservering

Prydnadsparker är mindre till ytan och relativt monofunktionella. De domineras av gräsytor, träd och blomsterplanteringar. Även prydnadsskulpturer förekommer. *Karaktäristiska kvaliteter:* Blomprakt, grön oas, ro, sitta i solen

Aktivitetsparker är helt kulturformade parker där öppna gräsytor och träd utgör stommen. Ytor för lek och sportaktiviteter gör dem lämpliga för intensiv användning och evenemang av olika slag. *Karaktäristiska kvaliteter:* Blomprakt, bollspel, evenemang, folkliv, grön oas, lek, picknick, pulkåkning, ro.

Kvartersparker är öppna till halvväppna och domineras av plana gräsytor och enskilda träd. Kvartersparker är främst viktiga närrecreationsplatser. *Karaktäristiska kvaliteter:* Grön oas, picknick, ro, sitta i solen.



Utsnitt från Ramprogrammet som illustrerar olika parktyper inom ramprogramsområdet.

Parker



Parken mellan Högsplan och Munksjö fabriksområde ses idag som ett rekreationsområde och en viktig grön resurs för stadskärnan. För att säkerställa dess långsiktiga funktion som park så kommer Mariedalsparken att planläggas som allmän plats, park. Som en tidigare svaghet i området poängterades bristen på mängd tillgänglig grönyta för boende, studenter och besökare till området. Den stora parken i söder, här kallad Mariedalsparken, är en viktig grön resurs för boende i stadsdelarna Väster, Torpa/Söder och Munksjöstaden. Mariedalsparken ska bevaras samt utvecklas, göras tillgänglig och attraktiv som aktivitetspark i enlighet med ramprogrammet. Aktivitetsparker är helt kulturformade parker där öppna gräsytor och träd utgör stommen. Ytor för lek och sportaktiviteter gör dem lämpliga för intensiv användning och evenemang av olika slag. *Karaktäristiska kvaliteter:* Blomprakt, bollspel, evenemang, folkliv, grön oas, lek, picknick, pulkåkning, ro.

Mer information om vilka typer av träd som finns i parken och vilka befintliga naturvärden som finns går att läsa under kapitlet förutsättningar.

Torg

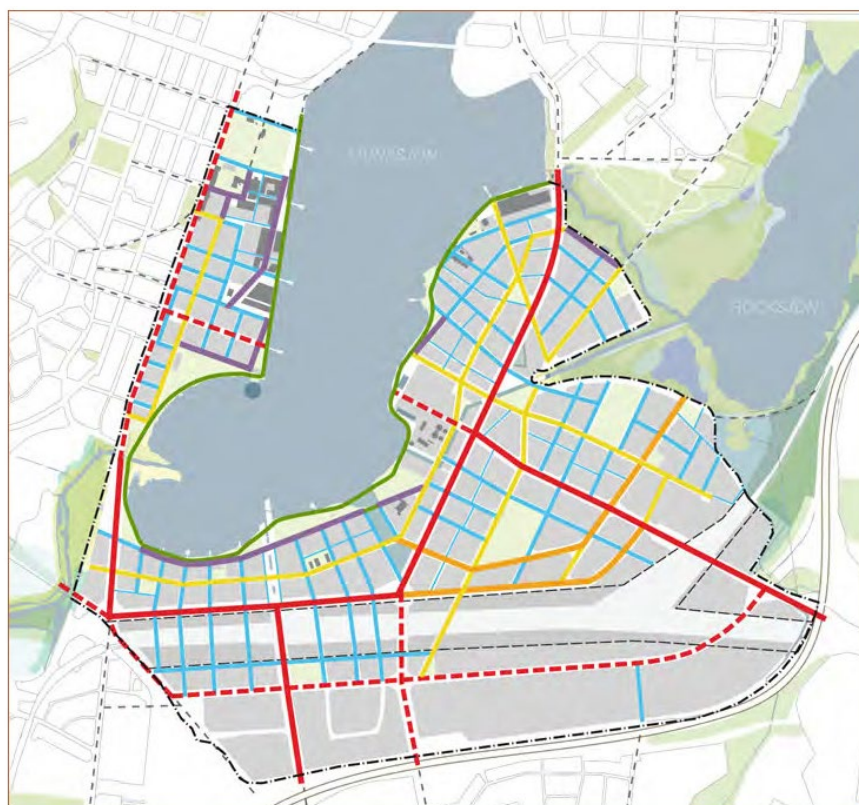
I förlängningen av Munksjögatan vid vattnet möts två stora stråk, Munksjöpromenaden och Munksjögatan. Vid de två stråken kan en mer stadsmässig entré skapas som markerar slutet och början på Munksjögatan innan den gör en tvär sväng norrut mot högskolans nya exploatering och Munksjöpromenaden. I avslutningen av Munksjögatan kan flytande träbryggor placeras för att ge möjlighet till förbättrad vistelse nära vattnet. I nuvarande illustrationer utgår bryggornas placering och utformning i hög grad från tävlingsförslagen som gjordes innan Högskolan hade konkreta utbyggnadsidéer på fastigheten. Inför granskningen bör bryggornas placering och utformning av området ses över så platsbildningarna som skapas både på allmän plats och kvartersmark utformas tillsammans för att skapa en bra helhetslösning och utformning av området.

Munksjökajen och Munksjöpromenaden som är planlagda som TORG beskrivs mer under kapitlet Trafik.

Trafik



Illustrationsplan på etapp 1, 2 och 3 med omgivande gator



Gator som stadsrum, omvandlingsområdets stråk

—	urbana huvudstråk 35 m	—	lokalgata 15 m
- - -	urbana huvudstråk, annan funktion	—	lokalgata 10 m
—	stadsstråk 24 m	—	torggata
—	stadsstråk 18 m	—	strandpromenad

*Utpekade gator enligt
Ramprogrammet.*

Gång och cykel

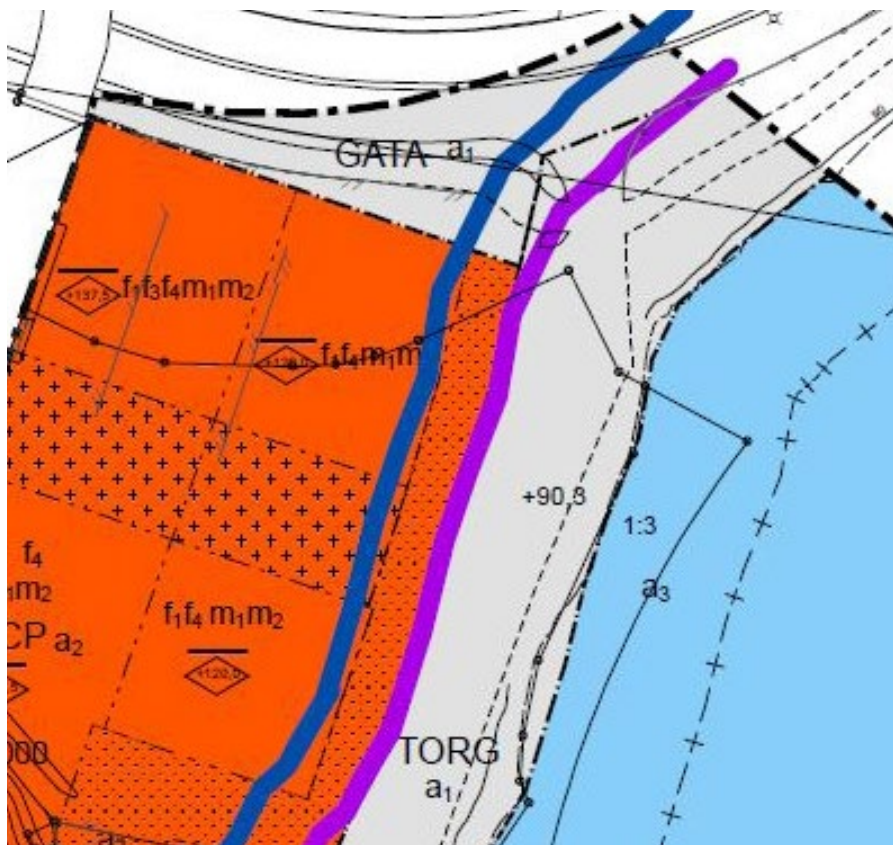
Ett nytt gång- och cykelstråk, Munksjöpromenaden skapas mellan Ahlstrom-Munksjö AB:s, Jönköping Energis verksamhetsområde, det nya exploateringsområdet och Munksjön som knyter ihop stråket runt sjön. Munksjökajen kommer att bli en framtida del av Munksjöpromenaden. Utbudet av aktiviteter inom de tillkommande allmänna platserna är föreslaget med en helhetssyn på Munksjöstaden och Torpa/Söder där föreslagna aktiviteter kompletterar det befintliga utbudet i sydvästra Jönköping. Kajen ska medvetet utformas i relation till den platsspecifika industriella miljön. Miljön ska göras öppen och tillåtande med möjlighet för flexibel användning av exempelvis tillfälliga arrangemang. Flytande träbryggor i strategiska lägen ger möjlighet för förbättrad vistelse nära vattnet. Befintliga angränsande fasader utmed Ahlstrom-Munksjö AB och Jönköping Energi AB:s verksamhetsområde ska användas som avskärmning. Dessa platser ansluter till det befintliga stråket runt Munksjön vilket kommer binda samman den västra sidan av Munksjön till ett vattennära promenadstråk. Sträckningen för Munksjöns roddbanor har beaktats i utförandet.

Munksjöpromenaden, strandpromenaden runt Munksjön, ska ge god tillgänglighet till sjön och dess stränder men också sammanbinda staden runt sjön. Munksjöpromenaden har runt Munksjön en zon på 3-5 meters bredd, vilken ska inrymma plats för både gång, cykel och löpning. Munksjöpromenaden ska locka till ett tryggt gång- och cykelstråk till, skolan och andra målpunkter samt till fritidens motion i form av promenad, löpning och cykling runt sjön. Löpning och cykling längst med Munksjöpromenaden ska ske på de gåendes villkor. För ett genare cykelstråk med möjlighet att cykla i högre hastighet så förespråkas huvudcykelstråken vid Barnarpsgatan och Munksjögatan.

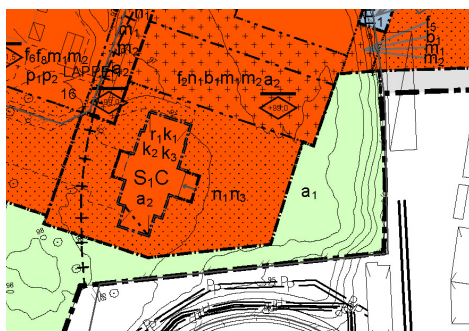
*Illustration på Munksjökajen
förbi Energibryggan*



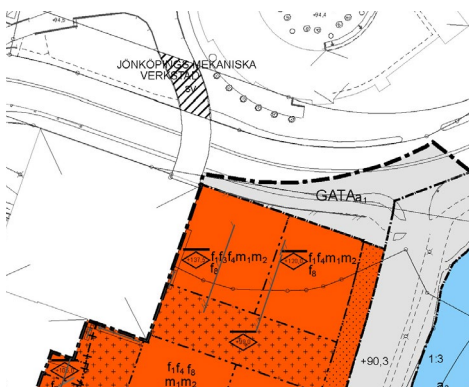
Illustrationen visar avståndet mellan strandlinje och ny bebyggelse. Lila linje visar 20 meter från strandlinjen och blå linje visar 30 meter från strandlinjen. Illustrationen visar att det kommer finnas ca 20 meter allmän plats, TORG närmast strandlinjen. Mellan lilla linje och blå linje finns prickmark som är mark som inte får bebyggas. Avståndet mellan ny föreslagen bebyggelse och strandlinje är ca 30 meter. På vissa ställen är den under 30 meter.



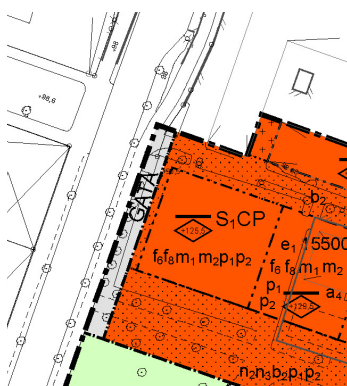
Stråket ska ha god och energieffektiv belysning med inslag av spännande effektbelysning på väl valda platser. Bänkar för vila och reflektion ska finnas på lämpliga platser. Munksjöpromenaden ligger både inom och utanför detta planområde. Plana ytor skapas närmast Munksjöpromenaden där lägre sittbara stödmurar kantar promenadvägen och ramar in längsgående planteringar med träd och låga perenner. Genomförandet av en passage mellan Jönköping Energi och Ahlstrom-Munksjö AB:s östra sida och vattnet pågår redan och det blir därmed möjligt att i framtiden följa strandlinjen hela vägen runt Munksjön.



Den nya rampen föreslås placeras på parkmark söder om Mariedal



Nya byggnader mot Munksjögatan föreslås följa Campus arenas byggnadslinje vilket skapar möjlighet för att i framtiden bredda gång- och cykelvägen mot söder i och med att det planläggs som GATA



Planläggning av GATA närmast Barnarpsgatan för att möjliggöra en gångpassage och frigöra mer utrymme för cyklister längst med befintlig gång- och cykelväg.

Den befintliga rampen som finns mellan Mariedalsparken och ner mot Munksjön kommer att försvinna och ersättas av en ny ramp som kommer uppfylla kraven för tillgänglighet. Denna ramp kommer att placeras söder och öster om Mariedal på allmän plats park och möjliggöra en fortsatt koppling mellan Mariedalsparken och Munksjön.

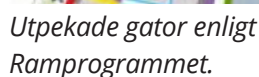
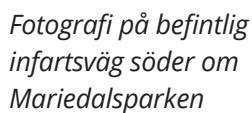
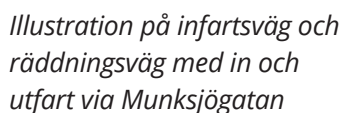
Längst med Munksjögatan, norr om planområdet och längst med Barnarpsgatan, väster om området går ett huvudcykelstråk som är ett av kommunens mest använda. Huvudcykelstråken är till för ett snabbt och konfliktfritt cyklande. I planförslaget kommer huvudcykelstråket funktion inte att påverkas. I norr följer gång och cykelvägen Munksjögatans sträckning och svänger svagt norrut förbi Campus Arena. I norr föreslås nya byggnader följa Campus arenas byggnadslinje vilket skapar möjlighet för att i framtiden bredda gång- och cykelvägen mot söder i och med att det planläggs som GATA. Längst med Barnarpsgatan föreslås att gångtrafikanter använder parken som gångväg för att frigöra mer utrymme för cyklister längst befintlig gång- och cykelväg. I nordväst, närmast etapp 3 så kommer det planläggas som GATA närmast Barnarpsgatan för att möjliggöra att gångtrafikanter kan passera även där det inte är park.

Genhetsknoten är ett sätt att visa hur gent ett cykelvägnät är. Det är en jämförelse mellan den faktiska cykelvägen och fågelvägen mellan två målpunkter. Ju lägre genhetsknot desto genare är cykelvägnätet. Restidskvot är ett mått på hur mycket längre tid det tar att cykla än att köra bil mellan två målpunkter. Ju lägre restidskvot desto bättre cykelvägnät.

Inom dessa centrala delar av Jönköping där detaljplanen är belägen är genhet- och restidskvoterna goda att nå målpunkter som bl.a. Resecentrum och Länssjukhuset Ryhov enligt Cykelprogram för Jönköpings kommun, 2016. Det finns i anslutning till planområdet ett omfattande cykelvägnät med bl.a. ett huvudcykelstråk med planskilda korsningar till de mer trafikintensiva gatorna i närområdet. Storleken på planområdet gör att det finns goda möjligheter att påverka dessa kvoter i detaljplanen.

Kollektivtrafik

De närmaste busshållplatserna är vid Jönköping högskola i norr, Jönköping Munkplan i söder och Jönköping Myntgatan i väster. Avståndet till busshållplatserna är mellan 150-350 meter. Vid busshållplatsen vid Myntgatan går en av stomlinjerna och tätortslinje förbi. Längst med Barnarpsgatan förbi Jönköping Munkplan går ytterligare en av tätortslinjerna förbi. Förutsättningar för kollektivtrafik vad gäller hållplatser och framkomlighet för bussar förväntas inte påverkas av detaljplanearbetet och/eller byggnationen på platsen.



En infartsväg och räddningsväg till den tänkta exploateringen, Jönköping Energi och Ahlström-Munksjö AB kommer att finnas kvar längst med Munksjögatan. Infartsvägen och räddningsvägen kommer planläggas som kvartersmark. Angöring till området kommer främst ske via infartsvägen med in och utfart via Munksjögatan. Inlastning och infart till parkeringsgaraget till både etapp 1,2 och 3 kommer att ske via samma infartsväg i sydväst där det skapas en vändplats. Det kommer också placeras en garageinfart mot norr för Högskolans personal.

Befintlig infartsväg söder om Mariedalsparken är beläget inom Högskolans fastighet och är planlagd som industri. I detaljplanen kommer infartsvägen planläggs som GATA för att följa utbyggnadsstrategin 200 000 invånare och Ramprogrammet för Södra Munksjön. Det kommer fortsatt vara möjligt att angöra fastigheten genom befintlig infartsväg söder om Mariedalsparken längs Barnarpsgatan. Att ha kvar angöringsmöjlighet genom befintlig infart längst med Barnarpsgatan innebär att biltrafik precis som idag kommer köra genom parken. Högskolan har ett fortsatt behov att med gång, cykel, biltrafik och transporter angöra sina byggnader genom parken även i framtiden. Att möjliggöra motoriserad trafik genom parken är ingen bra lösning. Att möjliggöra en ny infart längst med Barnarpsgatan är problematiskt ur trafiksäkerhetssynpunkt med hänsyn till Barnarpsgatan är smal, trafikintensiv, framförallt vid rusningstider på morgonen och eftermiddagen och närheten till Munksjöondellen. Med hänsyn till att det inte är en bra lösning att ha biltrafik genom parken så förespråkas att all motoriserad angöringstrafik som inte nödvändig sker via den primära infarten längst med Munksjögatan för att i så stor utsträckning som möjligt freda parken från motoriserad trafik. Angöring och parkering för rörelsehindrade behöver ske genom parken för att klara tillgänglighetskraven.

För Högskola finns ingen i förväg fastställd parkeringstal vilket innebär att en särskild övergripande parkeringsutredning bör upprättas som visar parkeringsbehov för bil och cykel, samt eventuellt förslag till Grön resplan. För redovisning av parkeringsbehovet har en parkeringsutredning tagits fram daterad 2021-10-12, se bilaga, samt PM parkeringsutredning, daterat 2021-11-22, se bilaga. Utredningen kommer att ses över till detaljplanens granskningsskede.

I innerstaden ska normalt all parkering förläggas överdäckt, under mark eller i parkeringsanläggning/garage eller liknande. Inom planområdet föreslås all parkering i huvudsak ske inom kvartersmark och i huvudsak i garagelösningar. Markparkering är endast tillåten i begränsad omfattning. Garagelösningar helt eller delvis under terrasserade gårdsbjälklag eller samlokaliserad parkering är en förutsättning inom området. Garageinfarter kommer finns i slutet av infartsvägen mot kullen, öster om Mariedal. Det kommer krävas oljeavskiljare i parkeringsgaragen.



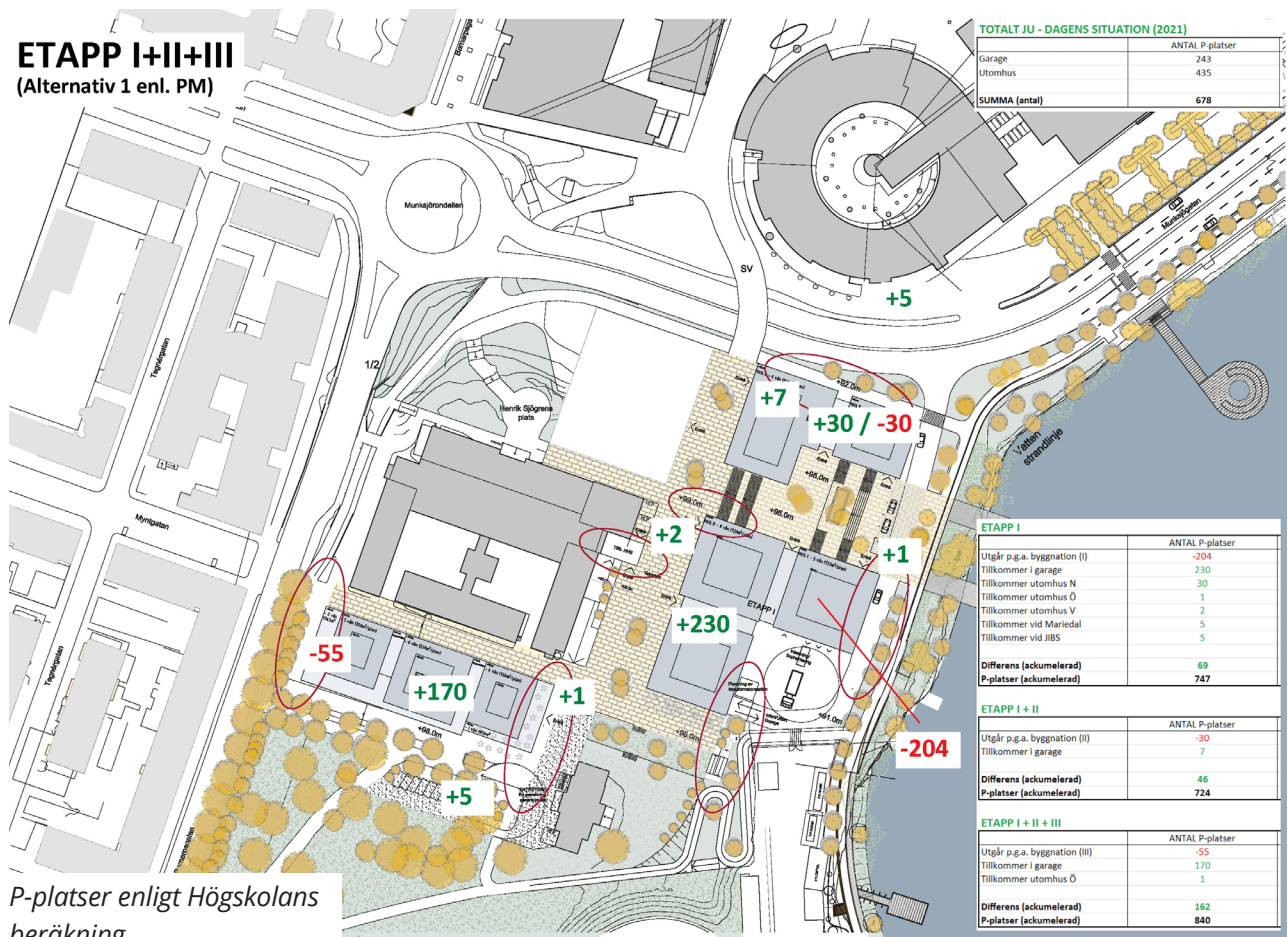
Illustrationsplan som visar det underjordiska garaget under etapp 1, 2 och 3.

Jönköpings kommun riktlinjer för klimatanpassning anger att bebyggelse, vid nyexploatering, ska planera för en vattennivå på 90,3 meter över nollplan i Munksjön och Rocksjön. Med nollplan avses meter över havet (m.ö.h.). Infart till garaget ska därför placeras på en höjd som är minst +90,3 meter över nollplan (m.ö.h.) för att minimera konsekvenserna vid höga vattennivåer i Munksjön. Eftersom det blir allt vanligare med elbilar så rekommenderas att det installeras sprinklers i hela garaget så att det finns möjlighet att minimera skadorna vid en eventuell brand.

Verksamhetsparkering för både cykel och bil ska anläggas på kvartersmark så att överbeläggning inte uppstår på allmän plats, exempelvis gatumark. Det är heller inte rimligt att högskolans utbyggnad ska bekosta allmän parkering för andra ändamål än de som verksamheterna på högskolans område alstrar. Alla nya lokaler som byggs måste bära sitt eget parkeringsbehov, d.v.s. tillföra nya p-platser kopplat till den nya byggnadens verksamhet och behov.

Efter parkeringsutredningen genomfördes så har det skett stora förändringar i detaljplanearbetet. Nya siffror har därför tagits fram som visar på hur många p-platser Högskolan anser det är lämpligt att tillskapa inom området baserade utefter Högskolans och Swecos parkeringsutredning. De nya siffrorna är baserade på alternativ 2 i PM parkeringsutredning, daterat 2021-11-22, se bilaga.

ETAPP I+II+III (Alternativ 1 enl. PM)



P-platser enligt Högskolans beräkning.



Befintlig infartsväg med p-platser söder om Mariedalsparken

Infartsgatan söder om Mariedalsparken är beläget inom Högskolans fastighet och är planlagd som industri. I detaljplanen kommer infartsvägen planläggas som GATA för att följa utbyggnadsstrategin 200 000 invånare och Ramprogrammet för Södra Munksjön. Längst med infartsvägen finns idag p-platser som nyttjas av både Högskolan och grannfastigheten söder om infartsvägen. Totalt nyttjar Högskolan 23 p-platser längst med infartsvägen. De återstående ca 30 p-platserna nyttjas av grannfastigheterna.

P-platserna kommer finnas kvar fram till det att gatan byggs ut i framtiden. Det innebär att Högskolan, andra närliggande fastighetsägare och allmänheten kommer kunna fortsatt parkera där. Skillnaden blir att p-platserna blir kommunala och parkeringen blir avgiftsbelagd. P-platserna kommer inte vara direkt hänvisade till någon fastighetsägare utan vara allmänna vilket innebär att vem som helst i praktiken kommer kunna parkera där. Som en konsekvens av att p-platserna blir kommunala är att Högskolan inte kan tillgodoräkna sig de 23 p-platserna i sin parkeringsutredning. En annan konsekvens av planläggningen är att de ca 30 p-platserna, söder om infartsvägen som är belägna inom Högskolans fastighet men som idag nyttjas av grannfastigheten blir allmänna parkeringsplatser fram till det att gatan byggs ut i framtiden.



Utpekade gator enligt Ramprogrammet.

Eftersom området byggs ut etappvis så kommer även parkeringsgaragen färdigställas i etapper, som en konsekvens av detta kommer antalet p-platser att variera fram till det att etapp 1, 2 och 3 är utbyggt. Vad gäller markparkering så har högskolan för avsikt att tillskapa 30 nya p-platser på ytan där etapp 2 planeras och som kommer finnas kvar där fram till att etapp 2 är utbyggd. Högskolan har även för avsikt att utöka markparkeringen väster om Mariedal herrgård med 5 platser till 14 p-platser från dagens 9 p-platser. Markparkeringen vid Mariedal behövs

enligt Högskolan för deras verksamhet och avsikten är att det ska bli en korttidsparkering som kräver specialtillstånd och markparkeringen kommer inte vara tillgänglig för personal eller studenter.

När infartsvägen söder om Mariedalsparken planläggs som GATA så reduceras Högskolans befintligt parkeringstal från 678 p-platser till 655 p-platser. 655 p-platser motsvarar ett P-tal på 8,14 / 1000m² BTA, vilket kan jämföras med dagens situation på 8,43 p-platser / 1000m² BTA.

Utredningen visar att Högskolan enligt alternativ 2 behöver tillskapa 7,56 p-platser/1000m² BTA när etapp 1-3 är utbyggt inom Högskolans Campusområde, det vill säga inom fastigheten Högskolan 1 och fastighet Lappen 16. I alternativ 2 är de 23 p-platserna söder om Mariedalsparken som planläggs som allmän plats, gata ej medräknade. Detsamma gäller befintlig markparkering vid etapp 1, 2 och 3 som bebyggs i och med exploateringen. Alternativ 2 ger totalt 817 p-platser när etapp 1,2 och 3 är utbyggt vilket går att jämföra med dagens parkeringstal på 8,43 platser/1000m² BTA och 678 p-platser.

I arbetet med en detaljplan ska kommunen visa att plan- och bygglagens krav på bil- och cykelparkering kan klaras.

- Stadsbyggnadskontoret bedömer och delar parkeringsutredningens förslag på 6,8 p-platser per 1000m² BTA är ett rimligt krav att ställa vad gäller hur många parkeringsplatser som behöver anläggas för etapp 1-3 och som visar att plan- och bygglagens krav på bil- och cykelparkering kan klaras. P-platserna behöver inrymmas inom Högskolans Campusområde, det vill säga inom fastigheten Högskolan 1 och fastighet Lappen 16. Om grön resplan tillämpas så skulle antalet p-platser kunna reduceras ytterligare.

Kontor har i parkeringsnorm på 8 (7) p-platser per 1000m² BTA (grön resplan). Det är rimligt att anta att en högskola ska ha lägre parkeringstal än kontor med tanke på den stora mängden studenter. Mycket av högskolans BTA består dessutom av stora öppna ytor (bibliotek, aulor etc) jämfört med ett vanligt kontor. Vid bedömning av hur många p-platser som behöver anläggas behöver stor hänsyn tas till läget i staden. Högskolan har en central placering i Jönköpings innerstad. I centrala lägen är tillgången till kollektivtrafik och cykelbanor god vilket gör det lättare för personal, studenter och andra besökare att ta sig till och från Högskolan med cykel och kollektivtrafik. Det i sin tur kan medföra att parkeringsbehovet inte alls blir lika stort som om Högskolan varit placerad i ett mer perifert läge.

Eftersom högskolan har en central placering mitt i staden, har god tillgång till kollektivtrafik och cykelbanor så är det rimligt att anta en offensiv modell för beräkning av antal bilplatser som grundar sig på hållbart resande, mobilitetstjänster och att bilplatser inte bör subventioneras. Om parkeringsavgifter skulle beräknas utifrån kostnader för nya platser i garage blir efterfrågan troligen lägre än de siffror som använts. Det är inte heller rimligt att bygga nya hus efter motsvarande befintliga parkeringsmöjligheter.

Det är rimligt att nya verksamheter anpassas i enlighet med kommunens gröna resplan eller liknande. Grön resplan för nybyggnation är ett redskap för byggaktörer och fastighetsägare som innebär reduktion av parkeringstal för att få ett hållbart resande och minska bilanvändningen. Grön resplan kan erhållas om vissa åtgärder eller tjänster tillhandahålls till hyresgäster eller brukare av fastigheten.

I dag är det relativt billigt att parkera inom Campus och allmänheten och besökare till sporthall och gym har dessutom tillgång till den stora markparkeringen öster om Hälsohögskolan. Högskolan nyttjar denna markparkering men i vilken utsträckning högskolan kontra allmänheten nyttjar markparkeringen har inte kunnat utredas. Underlaget från parkeringsautomaterna kunde inte nyttjas för en bedömning av hur många platser som faktiskt nyttjas av anställda och studenter vid högskolan. I vanliga fall kan en belägningsstudie göras med studier på platsen vid olika tidpunkter i veckan. Med anledning av pandemin har detta inte kunnat genomföras då en sådan inte bedöms vara representativ med hänsyn till för stor andel hemarbete och distansundervisning som påtagligt förändrat beteende och resvanor.

I samband med nybyggnationen av etapp 1, 2 och 3 behöver prisbild, behörighet, tillgång samt fördelning och tillgång till parkeringstillstånd att ses över. Rekommendationen är att minst de anställdas behov av cykelplatser för framtida etapper (ett och två, cirka 140 stycken) bör ordnas i garage eller väderskyddat. För befintlig verksamhet skulle ytterligare platser nära entréer behöva ordnas.

I området finns befintliga kulturhistoriska byggnader och miljö som är viktiga för området. Det är av vikt att körytor, eventuella p-platser och tillhörande skyltar i närheten av befintliga kulturhistoriska byggnader och miljö respekteras, anpassas samt utformas med hänsyn till kulturmiljön så att de harmoniserar med omgivningarna.



Exempelbild från Sofiero slott i Helsingborg som visar på hur gator och parkering med inramade buskage kan utformas med hänsyn till kulturmiljön.

Tillgänglighet

Planarbetet ska även redovisa hur angöring och parkering för rörelsehindrade ska kunna ordnas enligt Boverkets byggregler, BBR. Särskild hänsyn ska tas till funktionshindrades tillgänglighet. Bilplatser för funktionshindrade ska placeras nära målpunkter och trapphus och ska finnas på kvartersmark i markplan eller garage. En angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler och arbetslokaler. Byggnader och utemiljö rekommenderas att ha en utformning som bidrar till att gällande normer för tillgänglighet uppfylls.

Kulturhistoria

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Hälsöhögsolan och Mariedal representerar en bebyggelse som är viktiga för området. Därför tillämpas PBL 8 kap. 17§ "varsamhetskrav" så att byggnadens tekniska-, historiska-, kulturhistoriska-, miljömässiga- och konstnärliga värden, tas tillvara. I ramprogrammet för Södra Munksjön är Mariedal utpekad som en särskilt värdefull kulturhistorisk byggnad, vilket innebär att de är särskilt rika, unika eller typiska och bär på en kulturhistoria som ska tas väl tillvara.

Fastigheten Lappen 16 var tidigare uppdelad i fastigheterna "Mariedal", "Lilla Limugnen" och "Stora Limugnen".

"Mariedal" byggdes, omkring år 1840, ursprungligen som ett "landeri", dvs. en bebyggd, ståndsmässig jordbruksfastighet som ägdes av en medborgare i staden.



Äldre karta som visar tidigare fastigheterna Stora och Lilla Limugnen samt "Mariedal" med tillhörande park år 1895.

År 1891 köptes Mariedal av Munksjö AB som använde den som disponentvilla fram till år 1961. År 1963 köpte Landstinget fastigheten i syfte att bygga en ny centrala yrkesskola för vårdutbildningar "Munksjöskolan" på tomtens norra del, vilken stod klar år 1968. År 2005 förvärvades fastigheten av Högskolefastigheter.

"Stora limugnen" har fått sitt namn eftersom man under 1700-talets, brände kalk på platsen, (från eng. limestone=kalksten). Tomten har under åren 1810–1830 även kallats för "Annettenburg" då den ägdes av Johan Herman Casselle som bedrev en spelkortsfabrik.

År 1858 öppnades ett värdshus som snabbt blev populärt eftersom det hade elektriskt ljus och en vacker trädgård omgiven av grönska. Vårdshuset var öppet mellan år 1858 och 1887. Efter år 1890 övertogs fastigheten av Jönköpings stad och år 1898 användes byggnaden som privata skola. År 1913 fanns dock inga byggnader kvar på tomten.

"Lilla Limugnen" övertogs av Jönköpings Mekaniska Verkstad, som under 1860–70-talen kraftigt etablerade nya industrier på tomterna. Efter att verksamheterna avvecklats övertog Högskolefastigheter, år 1994, fastigheterna i syfte att bygga lokaler för Högskolan i Jönköping.

Hälsöhögskolan

Hälsöhögskolan ingår i Jönköpings kommuns "inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt bebyggelsehistoria mellan 1950 och 2000". I dokumentet går det att läsa såhär om Hälsöhögskolan:

Byggnaderna präglas starkt av modernismen under 1960-talet genom de avskalade fasaderna med i stort sett enbart fönstren, fasadmaterialet och byggnadskropparnas kubiska utformning och dess utskjutande, förskjutna, ut- och indragna partiers placering som arkitektoniska element. Modernismens formuttryck under 1960-talet utgörs här främst av de plana taken med enkelt avslut, de skarpt skurna fasaderna i betongelement med öppen ballast, slätputs och korrugerad plåt, fönstrens placering, utformning och delvis material samt dess avsaknad av traditionella fasadelement.

Ur samhällshistoriskt perspektiv berättar denna byggnad både genom dess fysiska gestalt och dess verksamhet i form av Hälsöhögskola om de tider då Västra klinikernas verksamhet låg snett över gatan i kvarteren Hälsan och Hallonet. Under 1960-talet utökades den offentliga sektorn kraftigt i hela landet och Jönköpings allt starkare roll som centralort i länet ökade trycket på en utökad sjukvård. Detta skapade även ett större behov av utbildad sjukvårdspersonal som sjuksköterskor, undersköterskor mm. Hälsöhögskolan berättar på ett tydligt sätt om denna utveckling i samhället.

Skolbyggnaden utgör även en del i den nya storskaligare utvecklingen av Västra Centrum, under 1960-talet. Detta berättar om stadsdelens utveckling och den anda som rådde med mycket stor tilltro till det nya och moderna. Hälsöhögskolan har även ett arkitektoniskt värde genom att den är relativt väl bibehållen, trots vissa exteriöra förändringar, och utgör en karaktäristisk och kvalitativ 1960-tals arkitektur.



Hälsöhögskolan



Hälsö högskolan

Det samhällshistoriska och arkitektoniska värdet bidrar starkt till kontinuitetsvärdet som gäller hela Västra Centrum.

Viktiga delar i byggnaden som utgör dess karaktär är: byggnadskropparnas skarpa skurna kubiska former, de plana taken med enkelt avslut, de skarpt skurna fasaderna i betongelement med öppen sjöstensballast, slätputs och korrugerad plåt i blå färgsättning samt fönstrens placering, utformning och delvis material.

Vid underhåll, ändring och annan utveckling av byggnaden skall de karaktärsdrag samt kvalitéer och värden, som nämnts ovan, särskilt beaktas.

Mariedal

"Villa Mariedal" byggdes ursprungligen som ett "landeri" omkring år 1840 och var det första bostadshuset på väster som uppfördes i sten. Munksjö AB köpte fastigheten år 1891 och använde huset som disponentvilla fram till år 1961.

Villan om- och tillbyggdes kraftigt, år 1917, efter ritningar av stadsarkitekten August Atterström, men den omgivande parken bibehölls till stor del oförändrad.

Mariedal hör stilmässigt hemma i nationalromantiken som var populär mellan åren 1910–1920. Nationalromantiken influerades av förebilder i äldre svensk arkitektur, framför allt stormaktstidens slott.



Mariedal

Mariedal karaktäriseras av det valmade mansardtaket med inredd vindsvåning och kupor i takytan. Taket är belagt med tvåkupigt tegel. Fasaden domineras av entrésidans frontespis, dess balkong med 4 st. pelare i granit.

Fasaderna är putsade i en ljus slätputs med förstärkta fönsteromfattningar och skulpterade detaljer. De vitmålade korspostfönstren med tätspröjsade överbågar är placerades i fasadlivet.

Karaktäristiskt är byggnadens symmetriska form med de sammanbyggda flyglarna som bildar en väl fungerande helhet.

År 1970 övergick Mariedal i Landstingets ägo och fram till år 2000 användes byggnaden som kontor. Villan renoverades år 2003 av landstinget och användes som konferens- och representationslokal. År 2005 förvärvades fastigheten av Höskolefastigheter. Mellan åren 2014 - 2015 renoverades byggnaden varsamt enligt ett program framtaget av Tengboms arkitekter.

Efter att Munksjö AB övertagit Mariedal år 1891 förändrades fastigheten och trädgården väsentligt. Munksjön fylldes ut och en järnväg anlades utmed Munksjöns västra strand. För att järnvägen skulle få plats inkorporerades mycket av Mariedalsparken genom att den grävdes bort för att bli järnvägsbank. Än idag finns spår av denna nivåskillnad kvar i landskapet.

Mariedalsparken

Mariedalsparken kallas det markområde som tillhör disponentvillan Mariedal. Parken och dess köksträdgård var en påkostad anläggning med grusgångar, orangerier, planteringar och parkträd.

En stor del av träden har höga kulturhistoriska värden och utgör viktiga inslag i äldre parker och trädgårdar. Trädallén, dess placering och sträckning med Mariedal i fonden utgör en äldre kulturhistorisk och värdefull struktur i landskapet. Träd skapar identitet åt staden och dess invånare och bidrar även med tidsperspektiv bakåt och framåt vilket knyter samman olika generationer och tidsperioder. Trädplanteringar och parken utgör exempel på hur träd ingått i olika epokers stadsplanering. Tidigare stadsplaner har bidragit till en grön tradition i staden. De har på så sätt lagt grunden för en stadsplanering där träden ska kunna fortsätta att ta plats i staden. Där det är möjligt ska en återplantering ske enligt befintligt mönster med tanke på de kulturhistoriska värdena vid platsen.

Parkens och huvudbyggnadens kulturhistoriska värde har minskats genom att delar av parkytan tagits i anspråk av Munksjö bruk, dels genom att parkstruktur och växtmaterial förenklats, dels genom att vattenkontakten skurits av samt genom att huvudbyggnadens flyglar har rivits. Under 1960-talet vanställdes parken kraftigt då träd och planteringar togs bort i samband med byggnationen av den nya Munksjöskolan.

Teknisk försörjning

VA

Fastigheten är ansluten till befintlig VA-servis vid Barnarpsgatan, väster om planområdet, som kan användas till utökningen av bebyggelsen på fastigheten.

Dagvatten

Dagvatten från hårdgjorda ytor inom planområdet samlas upp i dagvattenanläggningar som kan vara ledningar eller andra dagvattenanläggningar och som därefter kopplas till befintligt dagvattensystem från området. Exakta mängden dagvatten som uppkommer inom planområdet samt förslag på lösningar och eventuellt reningsbehov kommer utredas i dagvattenutredning inför granskningen.

Befintliga grönområden inom planområdet föreslås fortsatt vara grönområden. Detta medför att mängden dagvatten från dessa ytor inte kommer att öka från befintliga förhållanden, även fortsättningsvis kommer största delen dagvatten infiltreras vid normal nederbörd. På befintlig grusparkering kommer byggnad att uppföras enligt planförslaget. Detta medför att dagvattenflöden från denna del av planen kommer att öka. Dock kommer föroreningsgraden i dagvattnet att minska – från att ha varit parkeringsyta till att bli takyta.

Vid extrema flöden, sk 100-års regn kommer vattnet att ledas på ytan utan att påverka bebyggelsen negativt. För att detta ska kunna ske är det viktigt att instängda lågpunkter undviks och marklutning sker från byggnad mot önskad vattenväg. Skyfallsvatten kommer att ledas ut i Munksjön utan annan fördröjning. Planområdet är också placerat så att inget inkommande vatten belastar utifrån.

Planområdet lägsta delar ligger ca 1 meter över rekommenderad lägsta höjd som är +90,3, vilket är den lägsta höjd som ska bebyggas enligt Jönköpings kommuns riktlinjer för klimatanpassning. Detta medför att ingen påverkan från Munksjön vid högt vattenstånd i sjön finns för planområdet trots att det ligger så nära sjön.

I och med att det inom planområdet är planerat för byggnad med underjordiskt garage och att det finns välkända metoder för att rena ett dagvatten från denna typ av områden bedöms inte planen påverka vattenkvaliteten i Munksjön negativt. Inför granskningen kommer en dagvattenutredning att göras för att få en djupare förståelse om eventuella konsekvenser.

I och med att dagvatten separeras från spillvattenhanteringen i nya projekt och att förnyelsearbetet i kommunen genomförs där dagvatten och spillvatten separeras anses inte den nya bebyggelsen som föreslagen plan avser påverka befintligt avloppsreningsverket negativt. Befintligt avloppsreningsverk har kapacitet för denna bebyggelse och mer därtill.

Uppvärmning

Som uppvärmningsalternativ så kommer troligtvis fjärrvärme användas. Öster om Barnarpsgatan finns fjärrvärmeledningar. Fjärrvärmeledningarnas placering är inte verifierad men de ser ut att vara placerade på kvartersmark och prickad mark enligt planförslaget. Inför granskning kommer fjärrvärmeledningarnas placering och eventuella påverkan på exploateringsområdet studeras ytterligare.

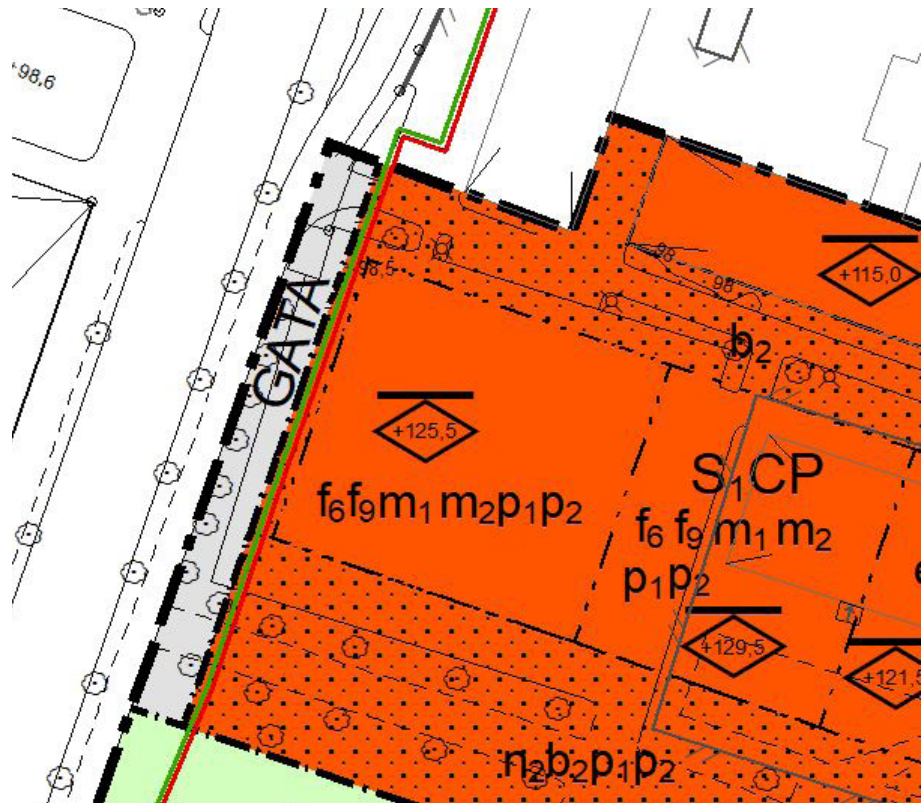


Illustration visar fjärrvärmeledningar öster om Barnarpsgatan. Röda och gröna linjer visar fjärrvärmeledningarnas placering i förhållande till plankartan.

El

Det möjliggörs för en ny transformatorstation inom planområdet i sydöst som kan förse ny bebyggelse med el.

Avfall

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

Enligt Juneavfall sker idag avfallshantering till Mariedal och de andra av Högskolans fastigheter från markparkeringen söder om Munksjögatan via befintlig infartsväg med in och utfart från Munksjögatan. I planförslaget så planeras sophanteringen flyttas söder om etapp 1 där det skapas en vändplats på kvartersmark vid befintlig infartsväg med in och utfart från Munksjögatan. För att i så stor utsträckning som möjligt minimera motoriserad trafik genom parken så förespråkas att all avfallshantering till både etapp 1, 2, 3 och Mariedal sker från den interna infartsvägen med in och utfart från Munksjögatan som den gör idag. Befintlig förskola kommer ha kvar sin avfallshantering fram till det att etapp 3 byggs ut och avfallshanteringen kommer ske på ovan nämnda vändplan med in och utfart från Munksjögatan.

Hantering av avfall 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. Jönköpings kommun rekommenderar att tillgång till samtliga åtta fraktioner finns till de nya byggnadsetapperna inom fastigheten, både med tanke på miljön och för att det bidrar till en lägre kostnad för fastighetsägaren.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Framkörningstiden för Räddningstjänsten till området till planområdet understiger 10 minuter. Högre byggnader kommer kräva andra brandtekniska lösningar såsom ett brandsäkert trapphus. Se räddningstjänstens "Handlingsprogram Trygghet och säkerhet - delprogram operativa insatser" antaget av kommunfullmäktige.

Skydd mot spridning

Skydd mot brandspridning mellan byggnader skall beaktas mot bakgrund av insatstiden enligt BBR 5:6 och BBR 5:7. Om byggnaderna placeras närmare varandra än 8 meter kommer det krävas åtgärder för att motverka brandspridning. Inför granskningsskedet så behöver det sammanbyggda garage/källarplan och brandskyddet studeras vidare.

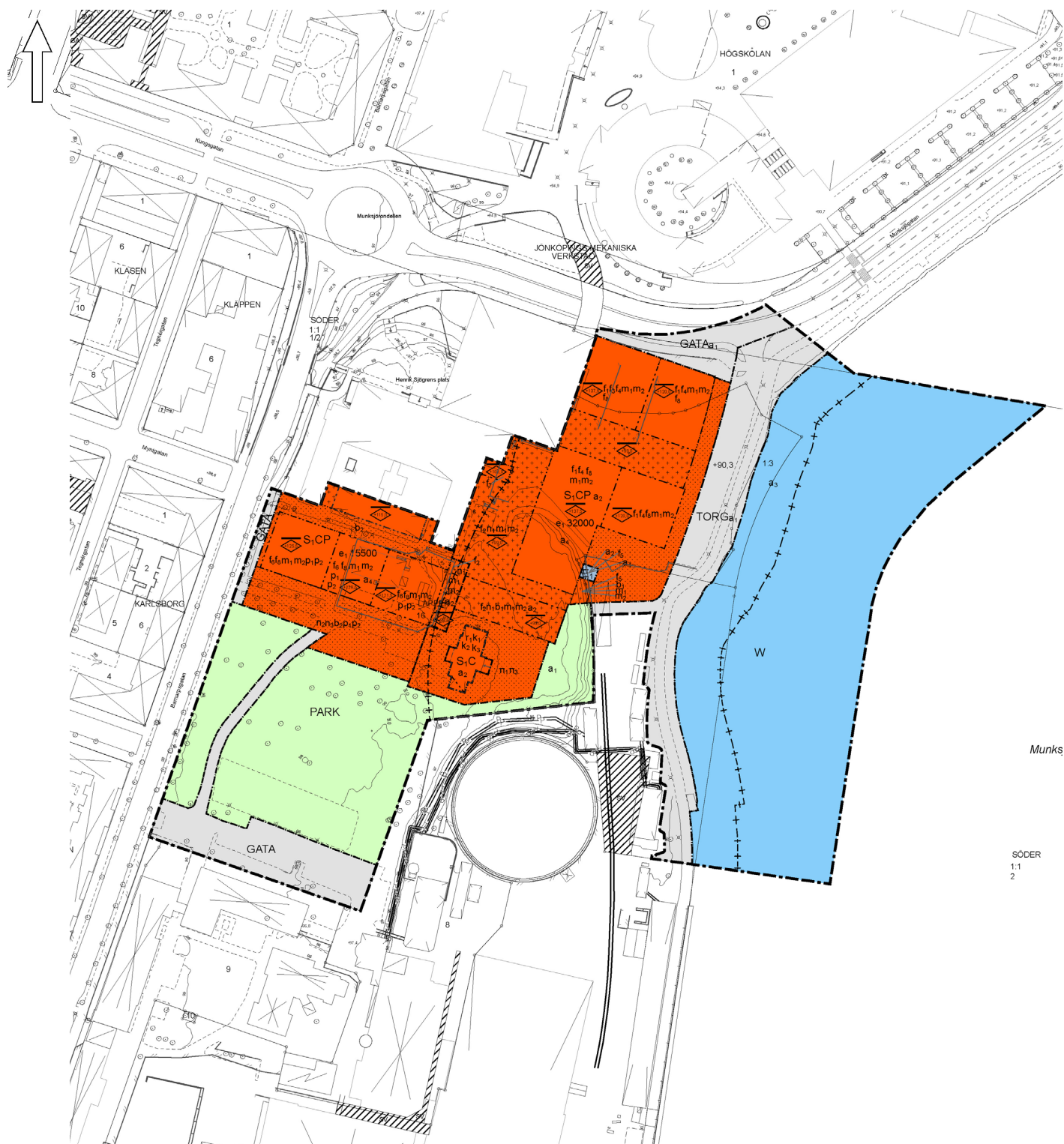
Tillgänglighet

Alla byggnader ska vara lättillgängliga för räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:94. Framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och möjliga uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter, i enlighet med BBR 5:72. Detta för att räddningstjänsten ska kunna göra en effektiv räddningsinsats som innebär att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

Brandvatten

Brandvatten ska anordnas enligt gällande VAV-norm. Vatten för brandsläckning ska anordnas så att brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter och att avståndet mellan brandposter understiger 150 meter i enlighet med "Handlingsprogram Trygghet och säkerhet - delprogram operativa insatser" antaget av kommunfullmäktige. I närområdet finns en brandpost inom 100 meter till etapp 1 och 2. I närområdet till etapp 3 finns två brandposter inom 100 meter.

Plankarta och planbestämmelser



Detaljplanekarta

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

GATA

Bestämmelsen anger gata som markanvändning för allmän körtrafik och marken ska vara tillgänglig för fordonstrafik, gående och cyklister. Syftet med planbestämmelsen gata är att den ska serva allmänhetens behov av infrastruktur Bestämmelsen har stöd i 5 § 1 st 2 p .

TORG

TORG

Bestämmelsen anger torg som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att bilda allmänna platsbildningar inom planområdet. Bestämmelsen har stöd i 5 § 1 st 2 p .

PARK

PARK

Bestämmelsen anger park som markanvändning för allmänheten. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att parkmark bevaras i området för ekosystemtjänster och för att allmänheten ska få tillgång till grönska som kan utnyttjas för rekreation m.m i området. Bestämmelsen har stöd i 5 § 1 st 2 p .

Kvartersmark

S₁CP

Högskola och universitet, Vuxenutbildning, Gymnasium, Centrum, Parkeringsgarage

Användningen högskola och universitet, vuxenutbildning gymnasium används för möjliggöra en utbyggnad av Jönköping högskola. Att bebyggelsen inte är specificerad enbart mot högskola och universitet handlar om att byggnaden ska kunna förändra sin användning om behov uppstår. Användningen Centrum finns för möjliggöra kombinationer av olika verksamheter som handel, service, restaurang, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor, konferensanläggning och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Användningen Centrum finns där för att möjliggöra att eventuella restauranglokaler kan vara öppna på kvällar och helger. Användningen Parkeringsgarage används för att möjliggöra parkering i området.

S₁C

Högskola och universitet, Vuxenutbildning, Gymnasium, Centrum

Användningen högskola och universitet, vuxenutbildning gymnasium används för möjliggöra en utbyggnad av Jönköping högskola. Att bebyggelsen inte är specificerad enbart mot högskola och universitet handlar om att byggnaden ska kunna förändra sin användning om behov uppstår. Användningen Centrum finns för möjliggöra kombinationer av olika verksamheter som handel, service, restaurang, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor, konferensanläggning och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Användningen Centrum finns där för att möjliggöra att eventuella restauranglokaler kan vara öppna på kvällar och helg och för att möjliggöra extern konferensverksamhet vid Mariesdal. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

E₁

Transformatorstation

Användningen transformatorstation används för möjliggöra en transformatorstation. Syftet med bestämmelsen är att inrymma transformatorstationer för planområdets behov, då befintliga transformatorstationer i närområdet inte har tillräcklig kapacitet för exploateringen.

W

Vattenområden

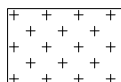
Bestämmelsen anger vattenområde som användning. Syftet med bestämmelsen är att behålla karaktären av öppen vatten samt möjliggöra att bryggor kan anläggas inom det föreslagna området för upphävande av strandskydd. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

+0,0

Mark

Bestämmelsen anger markhöjd över nollplan (m.ö.h.) i meter som egenskapsbestämmelse för allmän plats. Syftet med bestämmelsen är säkerställa att Munksjöpromenaden uppförs på höjden +90,3 över angivet nollplan (m.ö.h.) för att minimera konsekvenserna vid höga vattenivåer i Munksjön. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

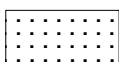


Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

Endast komplementbyggnad får placeras. Utöver komplementbyggnad får marken bebyggas med parkeringsgarage och sammanbyggas med huvudbyggnad. Övan högsta nockhöjd får mindre komplementbyggnader med en högsta nockhöjd av 4,0 meter och med en takvinkel mellan 0 och 30 grader uppföras

Bestämmelsen anger begränsning av markens utnyttjande för kvartersmark. Syftet med bestämmelsen är reglera vad som får byggas, samt hur mycket som får byggas över och under markytan. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ett parkeringsgarage med planterbart bjälklag och en gång- och cykelpassage ovanpå. Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra att mindre komplementbyggnader kan uppföras med hänsyn till kulturmiljön. I egenskapsbestämmelsen ingår även komplement i form av teknik, förråd, andra verksamheter som ej kräver dagsljus. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Marken får inte förses med byggnad. Marken ska harmonisera och utformas med likartad markbeläggning som omkringliggande torg, gator och parker.

Bestämmelsen reglerar vilken mark som inte får förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är reglera placering, utformning och vilka ytor som får bebyggas, samt att marken ska harmonisera med omkringliggande ytor planlagda som TORG, GATA och PARK exempelvis genom likartad markbeläggning/vegetation. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta nockhöjd för bebyggelse över angivet nollplan (m.ö.h.). Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

$e_1 0,0$

Största bruttoarea är angivet värde i m² inom användningsområdet.

Syftet med bestämmelsen är att reglera största möjliga bruttoarea i kvadratmeter över och under mark inom användningsområdet. I den totala BTA sammanställningen ingår befintlig BTA inom respektive användningsområde där det finns befintlig ytor för teknik etc. Bestämmelsen bidrar även till att fastigheten inte blir överexploaterad i förhållande till omkringliggande områden. Byggnadsdelar som sticker ut mindre än 0,5 meter är inte beräkningsbart enligt svensk standard och ska inte tillgodoräknas i största bruttoarean. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

f_1

Utformning

Fasader som överstiger 30 meter av byggnadens fasadlängd ska delas upp så fasaden upplevs som flera byggnader genom variation i till exempel fasaduttryck eller materialval (så att ett varierat uttryck uppstår)

Syftet med bestämmelsen är att skapa en stadsmässig karaktär genom att bebyggelsen får ett varierande uttryck. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_2

Entré till gång- och cykelpassage ska markeras

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att gång-och cykelpassagen går att utläsa i området, att upplevelsen av platsen förhöjs samt upplevs inbjudande och trygg. Detta kan exempelvis tydliggöras genom markbeläggning, kontrastmarkering och detaljutformning. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_3

Entré ska finnas mot Munksjögatan

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att entréer vänds mot Allmän plats. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_4

Tekniska installationer och/eller gemensamhetsytor, (exempelvis takterass) som placeras ovan översta våningsplan ska uppföras indraget minst 3 meter från byggnadens fasadliv

Syftet med bestämmelsen är att ge en positiv påverkan på stadens siluett så att den ej upplevs överväldigande, samt för att minska negativa skuggeffekter. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₅

Teknisk anläggning och in- och utfart till garage skall utformas med särskilda arkitektoniska krav

Tekniska anläggningar och garageinfarter kommer få en stor påverkan på stadsrummet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att tekniska anläggningar och garageinfarter tar hänsyn till befintliga kulturhistorisk miljö och byggnader vad gäller karaktär och arkitektonisk gestaltning och eller utformas med särskilda arkitektoniska krav genom en estetisk anpassning till omkringliggande bebyggelse. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₆

Sockelvåningarnas fasadlängd och minst 5 meter av sockelvåningarnas fasadhöjd, beräknat från färdig golvhöjd, ska till minst 75 procent vara uppglasad. Ovan sockelvåningar ska fasader som överstiger 25 meter av byggnadens fasadlängd delas upp så fasaden upplevs som flera byggnader genom variation i till exempel fasaduttryck eller materialval (så att ett varierat uttryck uppstår)

Syftet med bestämmelsen är att fasadens sockelvåning ska ges ett öppet uttryck mot allmänheten och mot parken. Bestämmelsen syftar även till att skapa en stadsmässig karaktär genom att bebyggelsen får ett varierande uttryck ovan sockelvåningarna. Bestämmelsen bidrar till att fasaden inte blir sluten. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1

f₇

Endast entrébyggnad får placeras ovan mark på +99 över angivet nollplan. Utöver entrébyggnad får marken bebyggas med parkeringsgarage och komplementbyggnad samt sammanbyggas med huvudbyggnad

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att en ny entrébyggnad skapas till befintlig Hälsohögskolan ovan planerad gång och cykelpassage över angivet nollplan (m.ö.h.). I egenskapsbestämmelsen ingår även komplement i form av teknik, förråd, andra verksamheter som ej kräver dagsljus. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₈

Utskjutande och/eller inskjutande byggnadsdelar som förstärker en reliefverkan i fasad ska uppföras. Utskjutande byggnadsdelar får maximalt sticka ut 0,5 meter utanför fasadliv och/eller egenskapsgräns

Syftet med bestämmelsen är att ge byggnadernas fasad ett livfullt uttryck och skapa skuggspel i fasaden, till exempel genom texturskillnader, reliefverkan och mönsterverkan för att skapa mervärden till gaturummet. Byggnadsdelar som sticker ut mindre än 0,5 meter är inte beräkningsbart enligt svensk standard och ska inte tillgodoräknas i största bruttoarean. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark

n₁

Mark ovan planterbart bjälklag och mark som ej är bebyggt med garage får inte användas för markparkering för motorfordon bortsett från parkering för rörelsehindrade

Syftet med bestämmelsen är att begränsa markparkering på ytan som har primär funktion som gång och cykelpassage och terraserad grönyta närmast Mariedal. Bestämmelsen bidrar till att det finns ytor för människor att röra sig på och att området runt Mariedal som är kulturhistoriskt värdefull får en omgivande trädgård med tillhörande öppna gröna ytor. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 13 § 1 st 3 p.

n_2

Mariedals trädallé ska förlängas med en dubbelsidig trädallé i öst-västligt väderstreck mot Mariedal. Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Vid fällning av träd ska återplantering ske. Schaktning och anläggning får ej påverka alléträden inklusive deras rotsystem

Syftet med bestämmelsen är att bevara och komplettera befintlig trädallé vid Mariedal på de platser där träd saknas. Bestämmelsen syftar även till att skydda befintliga träd. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 10 §.

n_3

Den fysiska miljön ska utformas med hänsyn till kulturmiljön

Syftet med bestämmelsen är att utforma den fysiska miljön, exempelvis körytor, ljusanordningar, parkeringsplatser och skyltar med hänsyn till sin kulturhistoriska omgivning. Den fysiska miljön kan exempelvis utformas med vegetation, buskage och stenmjöl för att skapa en större medvetenhet, förståelse och upplevelse av platsen och de kulturhistoriska värdena. Bestämmelsen har stöd i PBL 13 § 1 st 2 p.

r_1

Rivningsförbud

Byggnad får inte rivas

Bestämmelsen reglerar att byggnad inte får rivas. Syftet med bestämmelsen är att bevara befintliga kulturhistorisk byggnad. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

k_1

Varsamhet

Valmade mansardtaket täckt av tvåkupiga röda tegelpannor och med små kupor.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens kulturhistoriska värden skyddas och tas tillvara. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

k_2

Symmetriska uppbyggnaden och fönstersättningen med frontespis, balkong, pelare och flyglar.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens kulturhistoriska värden skyddas och tas tillvara. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

k_3

Fasadens ljusa puts med skulpterade detaljer kring fönster, frontespis, takfot och sockel samt fönstrens material, utformning och placering i fasadliv

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens kulturhistoriska värden skyddas och tas tillvara. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

b_1

Utförande

Garage ska uppföras med planterbart bjälklag ovan högsta bjälklagsnivå

Bestämmelsen reglerar att parkeringsgaraget ska uppföras med planterbart bjälklag för vegetation. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att vegetation och plantering kan uppföras för att skapa en terraserad grönyta bredvid Mariedal. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b₂

Garage får upp föras under mark

Bestämmelsen reglerar att parkeringsgaraget får uppföras. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att garage får uppföras under mark där det är prickmark. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

m₁

Störningsskydd

Entréer, fönster och känslig teknisk utrustning ska placeras minst +90,3 meter över angivet nollplan eller förses med skyddsåtgärder mot översvämning. Vid placering av teknisk utrustning under +90,3 skall den alltid placeras minst 0,5 m över golvnivån i källarplan samt förses med andra skyddsåtgärder mot översvämning

Bestämmelsen reglerar att fönster och entréer samt känslig teknisk utrustning placeras minst 90,3 meter över angivet nollplan (m.ö.h.) eller förses med skyddsåtgärder mot översvämning. Syftet med bestämmelsen är att fönster, verksamhetsentréer, garageentréer och känslig teknisk utrustning placeras över +90,3 för minimera konsekvenserna vid extremt höga vattennivåer i Munksjön. Med känslig teknisk utrustning avses inte avlopp och belysning etc utan exempel på känslig teknisk utrustning är data- och el centraler samt styr- och reglerteknik osv. Vid tillfällen där känslig teknisk utrustning placeras i källarvåning under +90,3 ska den alltid förläggas minst 0,5 m över golvnivån i källarplan samt förses med ytterligare skyddsåtgärder för översvämning. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

m₂

Ventilationsintag/luftintag ska placeras bort från industrifastigheterna i söder. Ventilationen ska utföras så den går att stänga av vid ett VMA, viktigt meddelande till allmänheten

Bestämmelsen reglerar att ventilationsöppningar/luftintag ska placeras bort från det befintliga industriområdet i söder, samt att ventilationen går att stänga av vid ett VMA, viktigt meddelande till allmänheten. Syftet med bestämmelsen är att minska risker kopplat till brand inom befintliga industrifastigheter. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

p₁

Placering

Byggnad ska placeras minst 7,0 meter från trädstammens centrum vid Mariedals trädallé

Bestämmelsen reglerar att byggnad ska placeras minst 7,0 meter ifrån trädstammens centrum. Syftet med bestämmelsen är att reglera minsta skyddavstånd mellan byggnad och trädallé för att öka sannolikheten att befintliga träd ska överleva. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p₂

Garage ska placeras minst 5,0 meter från trädstammens centrum vid Mariedals trädallé

Bestämmelsen reglerar att garage ska placeras minst 5,0 meter från trädstammens centrum. Syftet med bestämmelsen är att reglera minsta skyddavstånd mellan garage och trädallé för att öka sannolikheten att befintliga träd ska överleva. 5 meter är baserat på att träden redan står i hårdgjord yta och troligen inte har så utbrett rotsystem som om de stått i parkmark. Till granskningen så är det bra om rötternas utbredning undersöks mer noggrant för att öka möjligheterna för att träden ska överleva. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Administrativa bestämmelser

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

Bestämmelsen reglerar planens genomförandetid. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 21 §

Strandskydd

a₁

Strandskyddet är upphävt. Allmän plats

Bestämmelsen reglerar vart strandskyddet på allmän plats är upphävt. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 17 §

a₂

Strandskyddet är upphävt. Kvartersmark

Bestämmelsen reglerar vart strandskyddet på quartersmark är upphävt. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 17 §

a₃

Strandskyddet är upphävt. Vattenområde

Bestämmelsen reglerar vart strandskyddet på vattenområde är upphävt. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 17 §

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

Bygglov krävs inte för byggbodas. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden.

Bestämmelsen reglerar undantag från lovplikten. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 15 § 1 st 1p. PBL

Villkor för startbesked

a₄

Startbesked för bygglov för skol-, centrum-, parkeringsbyggnad och transformatorstation får endast ges under förutsättning att utpekade markföroreningar avhjälpes. Kvartersmark.

Bestämmelsen reglerar villkor för startbesked. Syftet är att säkerställa att startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning inte får lämnas förrän en viss annan åtgärd först har genomförts. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap . 14 § 1 st 4 p

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 Lappen 16 m.fl.

En miljökonsekvensbeskrivning är framtagen för Ramprogrammet och är kopplad till planförslaget i de delar som berörs.

Alternativ och andra ställningstaganden

Konsekvenser för befintlig förskola HallonEtt.

Specifisering av Skola innebär att förskolan HallonEtt även i framtiden blir planstridig och därför inte kan vara kvar på lång sikt. För att förskolan ska kunna vara kvar på lång sikt så måste friyta som uppfyller plan- och bygglagens krav om storlek och lämplighet för lek och utevistelse inom fastigheten i så fall säkras i detaljplanen. En fungerande gård bör ha en friyta om cirka 30 m² per barn och vara minst 3 000 m² enligt Utbildningsförvaltningens program för planering och utformning av utemiljö vid förskolor och skolor för yngre elever. Jönköping högskola har planer på att expandera sin Högskoleverksamhet på fastigheten och där befintlig förskola finns idag. Om hela byggrätten för etapp 3 nyttjas så måste befintlig förskola rivas. Att både möjliggöra Jönköpings högskola expansionsmöjligheter på fastigheten och samtidigt säkra önskad mängd fritida bedömer kommunen som inte möjligt. Förskolan HallonEtt har ett permanent bygglov som möjliggör att förskolan kan vara kvar tills dess att Jönköping Högskola väljer att expandera sin verksamhet.

Tidigare utbyggnadsidéer som funnits.

Högskolan har vid olika tidpunkter haft inkopplade arkitekter och även tävlingar om olika idéer på utbyggnader inom hela högskoleområdet och även inom Mariedalsparken för huvudsakligen högskoleändamål. Studentbostäder har vid några tillfällen även diskuterats, detta har ej bedömts lämpligt med tanke på närheten till Jönköping Energis anläggning och Munksjö Ahlströms verksamhet. Inga tidigare idéstudier har blivit aktuella för de områden som denna detaljplan behandlar.

Hälsa och säkerhet

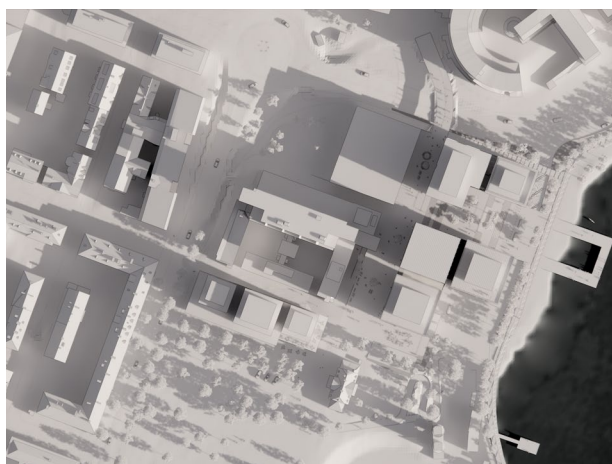
Sol och skuggstudie

I samband med planläggningen har en sol och skuggstudie framtagits som visar hur situationen ser ut vårdagsjämning 23 mars, sommarsolstånd 21 juni, höstdagsjämning 22 september och vintersolstånd 23 december. De valda klockslagen för solstudien är kl 08.00, kl 12.00, kl 17.00 för vår och höst och kl 08.00, kl 12.00, kl 18.00 för sommaren och kl 10.00, kl 12.00, kl 14.00.

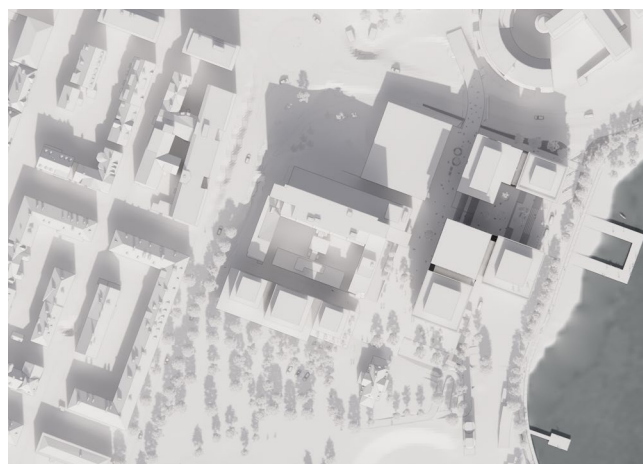
Av resultaten så går det urskilja att

- Etapp 1 kommer skugga Hälsöhögskolan på förmiddagen, etapp 2 och Campus arena kommer att skuggas mitt på dagen. Den planerade gång- och cykelpassagen i nordsydlig riktning kommer skuggas under förmiddagen och eftermiddagen. Möjlighet till sol för Hälsöhögskolan kommer vara mitt på dagen och på eftermiddagen. Möjlighet till sol på gång och cykelpassagen kommer vara mitt på dagen.
- Etapp 2 kommer skugga Campus arena på morgonen, Munksjögatan mitt på dagen och Munksjöpromenaden kommer att skuggas vid eftermiddag och kväll. Möjligheten till sol kommer finnas längst med Munksjöpromenaden och Munksjögatan under morgonen och förmiddagen.
- Etapp 3 kommer skugga Hälsöhögskolans gård mitt på dagen, samt kopplingen i Myntgatans förlängning på förmiddagen och mitt på dagen. Möjligheten till sol kommer finnas vid Hälsöhögskolans gård under sommaren och möjlighet till sol kommer finnas i kopplingen i Myntgatans förlängning under morgon och förmiddag. Grannfastigheterna väster om etapp 3 på andra sidan Barnarpsgatan berörs främst av skuggning under morgon och förmiddag. Möjlighet till sol för de boende vid grannfastigheterna kommer fortsatt finnas mitt på dagen, eftermiddag och kväll.

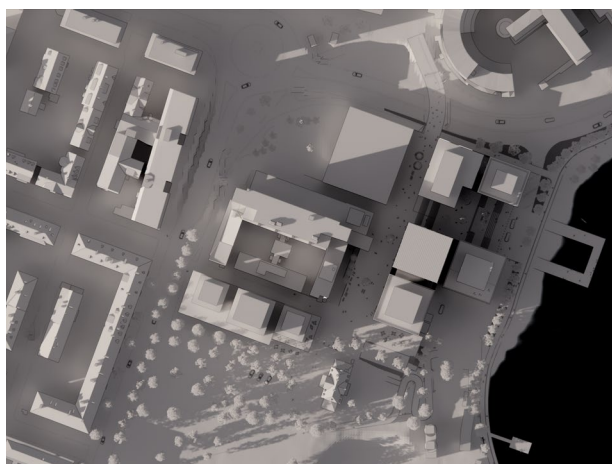
Resultatet visas nedan.



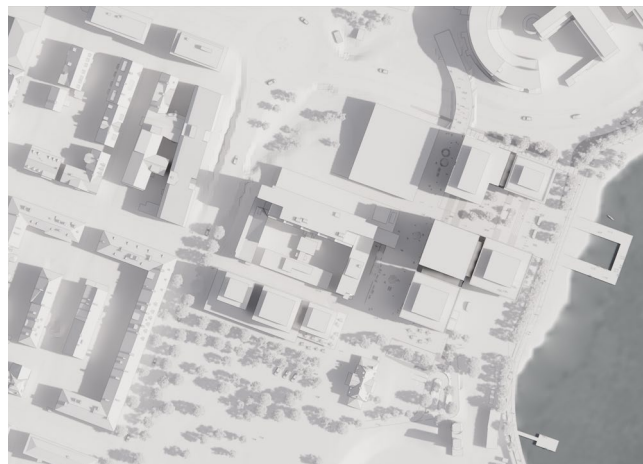
Sol och skuggstudie som visar situationen vid vårdagsjämning 23 mars kl 08.00



Sol och skuggstudie som visar situationen vid vårdagsjämning 23 mars kl 12.00



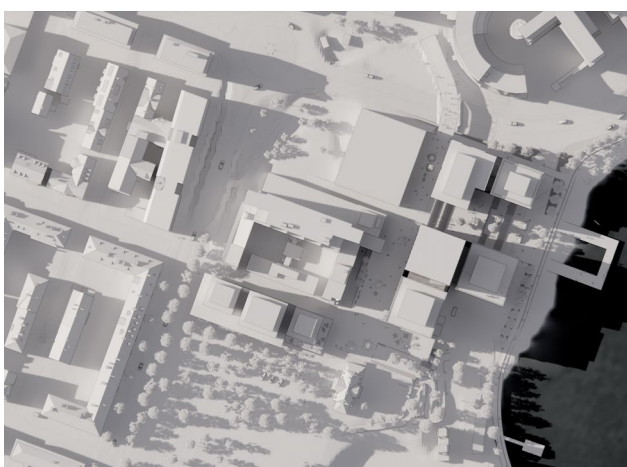
Sol och skuggstudie som visar situationen vid vårdagsjämning 23 mars kl 17.00



Sol och skuggstudie som visar situationen vid sommarsolstånd 21 juni kl 08.00



Sol och skuggstudie som visar situationen vid sommarsolstånd 21 juni kl 12.00



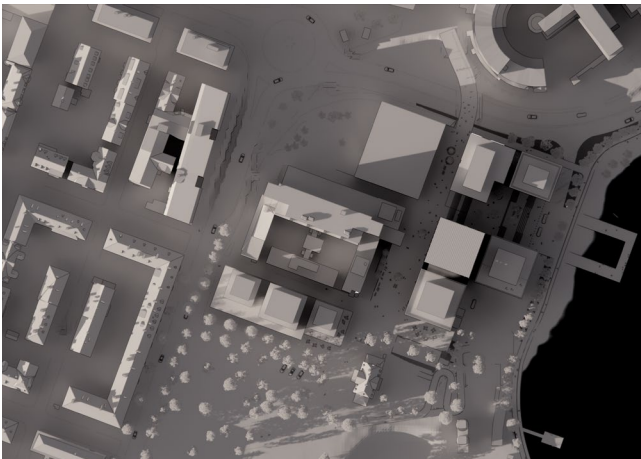
Sol och skuggstudie som visar situationen vid sommarsolstånd 21 juni kl 18.00



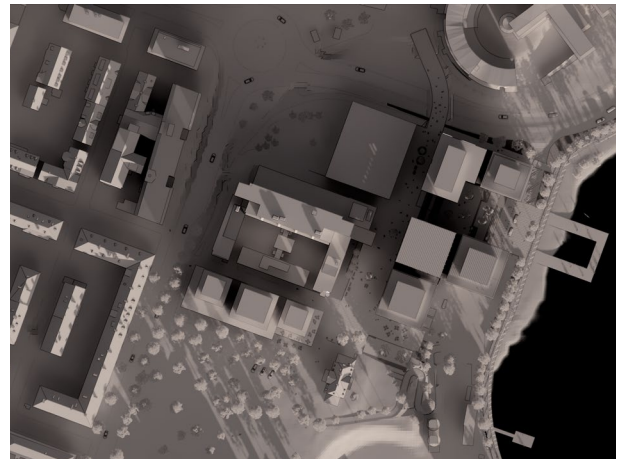
Sol och skuggstudie som visar situationen vid höstdagsjämning 22 september kl 08.00



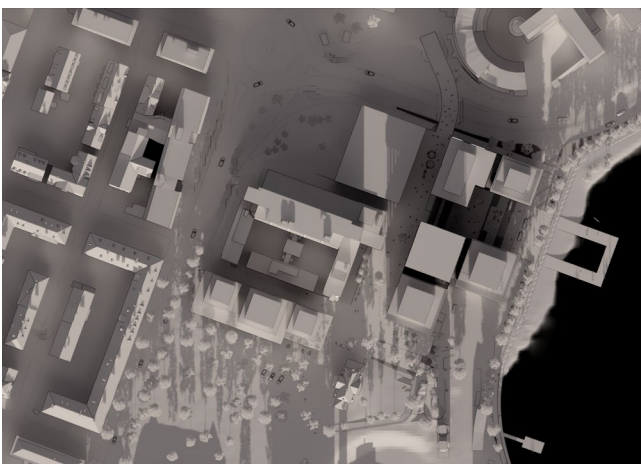
Sol och skuggstudie som visar situationen vid höstdagsjämning 22 september kl 12.00



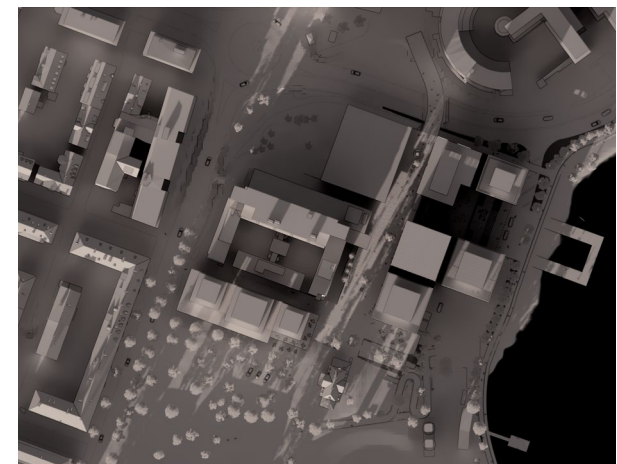
Sol och skuggstudie som visar situationen vid höstdagsjämning 22 september kl 17.00



Sol och skuggstudie som visar situationen vid vintersolstånd 23 december kl 10.00



Sol och skuggstudie som visar situationen vid vintersolstånd 23 december kl 12.00



Sol och skuggstudie som visar situationen vid vintersolstånd 23 december kl 14.00

Risker

Fastigheten ligger i direkt anslutning till Munksjön samt ett industriområde. Med anledning av detta har det genomförs en riskutredning, daterad 2021-05-03, se bilaga och med en komplettering med beaktandet av ny etapputbyggnad Etapp 3 och de parkytor som avses planläggas, daterad 2021-11-19, se bilaga. Riskutredningen har syftet att utreda och säkerställa den planerade markanvändningens lämplighet med hänsyn till påverkan på människors hälsa och på miljön.

Sammanfattningsvis bedöms de risker som identifierats såsom översvämning, ras och skred samt transporter till och hantering av farliga ämnen inom närliggande industrier vara hanterbara och inte medföra några större konsekvenser mot den planerade bebyggelsen. Hela fastigheten planeras att höjdsättas på +91,0 över angivet nollplan (m.ö.h.). För att minimera konsekvenserna av översvämningar kring Vättern och stadssjöarna Munksjön och Rocksjön, ska nya områden som exploateras kring Vättern, Rocksjön och Munksjön planeras för en vattennivå på minst +90,3 m.ö.h. Detta baseras på de översvämningsscenarier som tagits fram för sjöarna i Jönköping och Huskvarna. Vidare bör det i byggskedet tas hänsyn till att vibrationer från exempelvis tunga maskiner i löst lagrad sand, kan leda till skred.

I tidigare upprättad riskbedömning 2021-05-03 föreslogs åtgärder motiverade med hänsyn till risken för spridning av giftig brandgas från en brand inom intilliggande industri vilket fortsatt bedöms rekommenderat utifrån riskhänseende. Därutöver föreslogs även övervägning av en planbestämmelse för att inte medge ny bebyggelse där människor vistas regelbundet inom området på ett avstånd närmare än 50 meter för att undvika att en brand i en silo sprider sig till en byggnad i planområdet. Givet att de två silos är tomma bedöms de inte längre utgöra någon risk varpå åtgärden inte längre bedöms erforderlig ur ett riskhänseende som tidigare konstaterat enligt avsnitt Riskidentifiering

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna exploateringen vara förknippad med godtagbara risknivåer givet implementeringen av följande åtgärder som bedöms praktiskt genomförbara och ekonomiskt försvarbara:

- Ventilationsåtgärder genomförs för den planerade bebyggelsen. Ventilationen utförs så den går att stänga av vid ett VMA, viktigt meddelande till allmänheten, och ventilationsintag placeras bort från industrifastigheterna.
- Säkerställande av att räddningstjänsten fortsatt har god möjlighet till insats vid en olycka inom det närliggande industriområdet. Detaljplanens genomförande får inte medföra hinder som försvårar åtkomst till infartsvägen inom den östra delen av planområdet närmast Munksjön.

Genomförs ovanstående åtgärder bedöms det att eventuella olycksrisker och dess påverkan mot detaljplaneområdet är hanterade och att dessa inte utgör hinder för planens genomförande. Inför granskningen får ventilationsintagens placering tydliggöras för att klargöra i vilka riktningar ventilationsintag kan placeras.

Tillstånd

Den närliggande industrin, Jönköpings Energi AB har miljötillstånd vars villkor ska uppfyllas. Dessa tillstånd ger verksamhetsutövaren en rättstrygghet och är ett tillstånd som detaljplanen ska förhålla sig till. Jönköpings Energi AB tillstånd förnyades år 2018. Deras tillstånd provas av Länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet.

Buller

Det finns delvis riktlinjer för buller vid detaljplaneläggning av gymnasium, högskolor och universitet. De riktvärden som finns för förskola/skola kommer ifrån Naturvårdsverket och omfattar barn och unga, upp till 18 år. De regler som tillämpas vid förskola/skola gäller alltså även gymnasium, eftersom att gymnasieutbildning påbörjas vid ungefär vid 16 års ålder och att många elever därför är under 18 år. Det förutsätter samtidigt att det finns en utemiljö att ta hänsyn till. Om det finns blir ett gymnasium inom fastigheten med en utemiljö så ska riktvärdena enligt tabellen följas.

3.1 RIKTVÄRDEN FÖR BULLER PÅ SKOLGÅRD

Bedömningsgrunden för förskolor/skolors skolgård är baserad på Naturvårdsverkets vägledning *Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik*³ (2017), se **Fel! Hittar inte referenskälla.** och Tabell 2 nedan.

Tabell 1. Riktvärden för ny skolgård (frifältsvärde) enligt Naturvårdsverkets vägledning

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn [dBA]	Maximal ljudnivå [dBA]
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.	50	70
Övriga vistelseytor inom skolgården	55	70*

*Får inte överskridas mer än 5ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn under tiden skolgården nyttjas.

Tabell 2. Riktvärden för befintlig skolgård (frifältsvärde) enligt Naturvårdsverkets vägledning

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn [dBA]	Maximal ljudnivå [dBA]
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.	55	70*

*Får inte överskridas mer än 5ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn under tiden skolgården nyttjas.

Boverket skriver i sin rapport *Gör plats för barn och unga*¹⁴ att det på skolgårdar är önskvärt med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid på de delar av gården som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Resterande ytor bör, som målsättning, helst inte ha ljudnivåer överskridande 55dBA.

Inför granskning och eller vid bygglov rekommenderas det att en trafikbullerutredning genomförs som visar att kraven uppfylls vad gäller riktvärden för gymnasium. Vad gäller bullerkraven för inomhusmiljö och tekniska egenskaper för väggar och fönster så är det svårt att göra i ett så tidigt skede som en detaljplan är. Inför granskning och eller vid bygglov rekommenderas att en bullerutredning genomförs som visar att fasaden uppfyller de kraven för utomhus- och inomhusmiljö och de tekniska egenskaper för väggar och fönster som krävs.

Riktvärden för buller på skolgård

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster

Exploateringsområdet ligger inom det naturliga avrinningsområdet för Munksjön (id SE640746-140268). Munksjön ingår i slutet av Tabergsåns vattensystem med direkt förbindelse till Vättern.

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 Munksjön (SE640746-140268) vilken är klassad enligt vattendirektivet. Den ekologiska statusen klassas som dålig och den bedömningen baseras bland annat på att vattenförekomsten är påverkad av övergödning, syrefattiga förhållanden samt omfattande morfologiska förändringar. Den kemiska statusen klassas som ej god och den bedömningen baseras på bland annat sedimentdata från vattenförekomsten som visar att halten antracen, flouranten, bly och tributyltenn överskrider respektive gränsvärde i sediment.

I och med att områdets stora parkeringsyta försvinner med en exploatering av området kommer MKN för recipienten inte påverkas negativt, snarare positivt.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft

Luftföroreningshalterna som uppstår i stadsmiljö är ett samspel mellan byggnaderna längs gatan, trafikmängden, fördelningen av utsläppen samt meteorologiska förhållanden. Smala och slutna gaturum ger upphov till högre luftföroreningshalter i jämförelse med bredare och öppnare vid samma trafikmängd, och tål därmed mycket mindre trafikmängder. Barnarpsgatan har relativt högt trafikflöde och gaturummen är smalt och slutet, vilket sannolikt är förklaringen till att Barnarpsgatan uppvisar höga halter.

Sweco har på uppdrag av Jönköpings läns luftvårdsförbund utfört beräkningar i beräkningsprogrammet SIMAIR2-väg med avseende på 2020 års halter. Vad gäller kväddioxid (NO₂) så överskreds den nedre utvärderingströskeln (NUT) och de nationella miljökvalitetsmålen (MKM) vid Barnarpsgatan (Torpagatan-Solbergsgatan). Vad gäller kväddioxid (NO₂) dygnsmedelvärdet så överskrids NUT vid Barnarpsgatan. För kväddioxid (NO₂) timmedelvärdet överskrids NUT och MKM. Vad gäller partiklar (PM₁₀) årsmedelvärdet så överskrids MKM vid Barnarpsgatan. Vad gäller partiklar (PM₁₀) dygnsmedelvärdet så överskrids miljökvalitetsnormer (MKN). Det finns dock inte någon nivå under vilken negativa hälsoeffekter inte uppkommer i

synnerhet för partiklar. Därför är det fördelaktigt att fortsätta arbetet att minska utsläppen av luftföroreningar så man kan uppnå så låga luftföroreningshalter som möjligt där folk vistas

Vid platser där luftföroreningshalten är hög så rekommenderas vanligtvis att ventilation sker från tak mot gårdar för att minimera risken för föroreningar i inomhusmiljön. Med hänsyn till risker kopplat till brand inom befintliga industrifastigheter söder om planområdet så finns det en planbestämmelse i plankartan som reglerar att ventilationsöppningar/luftintag ska placeras mot norr från det befintliga industriområdet, samt att ventilationen går att stänga av vid ett VMA, viktigt meddelande till allmänheten. Syftet med bestämmelsen är att minska risker kopplat till brand inom befintliga industrifastigheter. Rekommendationen är att ventilationen placeras på ett sådant sätt att de minimerar risken för föroreningar kopplat till brand från närliggande industri och föroreningar från Barnarpsgatan.

Planområdets centrala läge innebär att det är möjligt att nyttja kollektivtrafik samt gång och cykeltrafik och därmed minska risken för att luftföroreningarna i området ökar. Uppföljning av luftkvaliteten i Jönköpings län, som går att hitta på Luftvårdsförbundets hemsida: <https://www.smalandsluft.se/jonkoping.html> med underubriken mätningar och rapporter och rapportens namn är "Luftkvaliteskontroll Jönköpings Län 2021"

Omgivningspåverkan

Planförslaget påverkar omgivande grannfastigheter både direkt och indirekt. Närliggande fastigheter kan påverkas under byggnation genom ökad trafik samt buller. Den nya exploateringen innebär att trafikmängden till och från området kan komma att öka. Planförslaget påverkar utsikten för de som bor i närheten av planområdet, vilket kan upplevas som en negativ effekt av förtätningen. Det kommer däremot tillskapas mer parkmark i området och tillgängligheten till Munksjöns strandkant kommer förstärkas.

FN:s Barnkonvention

I enlighet med svensk lagstiftning och kommunens arbete med FN:s konvention om barns rättigheter ska konsekvenser om barns rättigheter redovisas utifrån de faktorer som detaljplanen beslutar om. Frågeställningar som berör barn och barnets bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är förutsättningar för en god stads- och samhällsuppbyggnad. I enlighet med svensk lagstiftning och kommunens arbete med FN:s konvention om barns rättigheter ska konsekvenser om barns rättigheter redovisas utifrån de faktorer som detaljplanen beslutar om. Frågeställningar som berör barn och barnets bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är förutsättningar för en god stads- och samhällsuppbyggnad.

I planförslaget föreslås inga bostäder men ett genomförande av planförslaget innebär att barn som bor eller vistas i närheten av området, kommer att påverkas. Förslaget medför att transportbehov till- och från området eventuellt ökar jämfört med tidigare, vilket kan innebära att närliggande vägar belastas mer än förut. Exploateringen bedöms dock inte att generera en trafikstring som påverkar trafikflödena på Kungsgatan/Munksjögatan/Barnarpsgatan som försämrar barns rörelsefrihet. Dessa gator har redan trafikmängder som gör dem till barriärer för barns rörelse.

I arbetet med detaljplanen har trafiksäkerheten i och omkring området beaktats. Tillräckliga ytor avsätts för utemiljö och möjligheten att röra sig inom och till planområdet ur trafiksäkerhets- och trygghetsperspektiv. Utformningen av utemiljön styrs inte i detaljplan men exploatörer såväl som kommunens gatu- och parkförvaltning rekommenderas att hålla god kvalitet med variationsrik miljö med möjlighet till både sol och skugga, aktiviteter och platser för vila vid utformningen.

Barns rätt till god hälsa och utveckling tillgodoses i den mån detta kan påverkas i detaljplanen. Tillräckliga ytor för rekreation och lek avsätts dels på ytor inom planområdet i form av Mariedalsparken men även längs med gång- och cykelstråket vid Munksjön. Det kommer fortsatt finnas en ramp mellan Mariedalsparken och Munksjöpromenaden vilket är positivt för barns rörelsefrihet. Mark kommer planläggas som park för att främja lekytor för barn och rekreations- och vistelseytor för de som vistas i planområdet. Genom att grönytan som i planhandlingarna benämns som Mariedalsparken övergår från industrimark till parkmark samt från privat mark till allmän platsmark så ökar barns möjligheter till att vistas i Mariedalsparken, även om inte högskolan har nekat allmänheten att använda parken idag.

Barn med särskilda behov eller som är utsatta på något sätt kan bara till viss del tillgodoses genom planbestämmelser och planutformning. Tillgänglighet, jämställdhet, trygghet och säkerhet, exempelvis belysning är något som inte styrs i detaljplan men som rekommenderas till exploatörer, fastighetsägare, verksamhetsutövare och kommunens förvaltningar.

Mål för hållbar utveckling

Miljömål "begränsad klimatpåverkan"

"Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras. Sverige har tillsammans med andra länder ett ansvar för att det globala målet kan uppnås."

Sveriges utsläpp av växthusgaser beror till 80 % på förbränning av fossila bränslen inom industrin och transportsektorn och på el- och värmeproduktion. Planförslaget kommer att ha en påverkan på utsläppen av växthusgaser, då planen möjliggör för skola och centrumverksamhet. Planområdet är lokaliserat inom ett rimligt gångavstånd till busshållplats och till Jönköpings centrum är det ett kort gång- och cykelavstånd. Det centrala läget för fastigheten innebär att det finns goda förutsättningar för ett hållbart resande och minskat bilanvändande och därigenom minskade utsläpp av växthusgaser. Riskerna finns dock att antalet bilresor kommer öka även om intentionen är att de inte ska göra det.

Miljömål Giftfri miljö

"Förekomsten av ämnen i miljön som har skapats i eller utvunnits av samhället ska inte hota människors hälsa eller den biologiska mångfalden. Halterna av naturfrämmande ämnen är nära noll och deras påverkan på människors hälsa och ekosystemen är försumbar. Halterna av naturligt förekommande ämnen är nära bakgrunds nivåerna."

Exploateringsområdet ligger på mark som tidigare delvis varit industrimark. Riskerna för människors hälsa vid den planerade markanvändningen bedöms vara mycket små. Riskerna med avseende på miljö bedöms vara mycket små. Den planerade markanvändningen bedöms även minska påverkan på grundvatten och ytvatten jämfört med dagens markanvändning. Att marken saneras är bra för miljön, den biologiska mångfalden, studenter och personal tillhörande Högskolan och för boende i närområdet.

Levande sjöar och vattendrag

"Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas."

Planförslaget möjliggör förtätning med bland annat specificering av skola samt centrumverksamheter. Det är viktigt att växt- och djurlivet beaktas under hela processen, från att detaljplanen upprättas till att fastigheten är utbyggd. Planförslaget medför att vattenkvaliteten blir bättre jämfört

med dagens situation, då stora ytan närmast Munksjön används som parkeringsyta kommer eventuella åtgärder för att ytterligare rena uppkommet dagvatten presenteras i kommande dagvattenutredning.

Trots att förnyade och utökade grundvattenprovtagningar har utförts som visar att spridningen till Munksjön idag tycks vara begränsad anser Länsstyrelsen att områdets långsiktiga påverkan på Munksjön är osäker. Länsstyrelsen kommer därför parallellt med det fortsatta sanerings- och exploateringsprojektet av Södra Munksjöområdet att ställa krav på ett långsiktigt kontrollprogram av grundvatten.

God bebyggd miljö

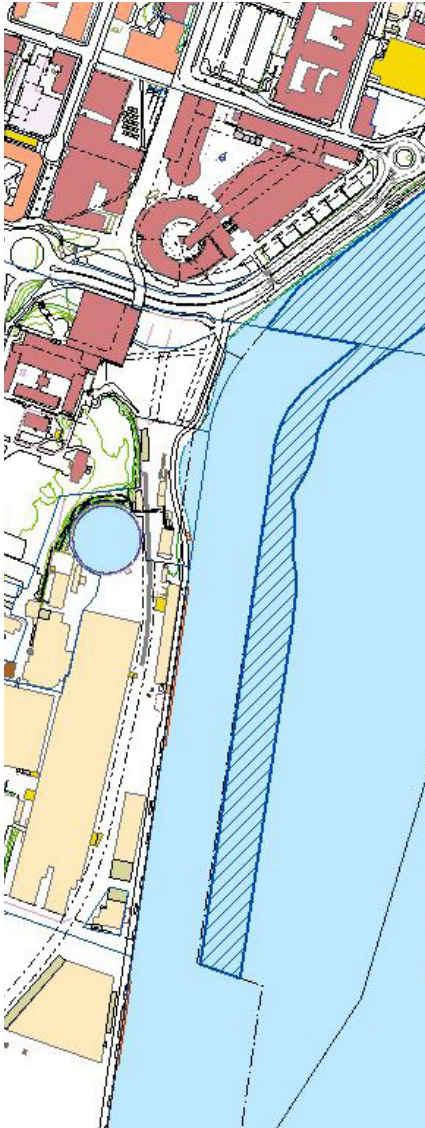
”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt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

I planförslaget föreslås en exploatering som innebär att det sker ett tillägg till nuvarande bebyggelsestruktur och därmed en förtätning av området som helhet. I området föreslås en exploatering på en idag outnyttjad men tidigare exploaterad yta och kan därför ses som en god hushållning av mark och som en utvidgning av innerstaden. Besökare i området kommer ha god möjlighet att resa kollektivt, vilket bidrar till ett mer hållbart resande. Planförslaget föreslår varierande användningar, av skolverksamhet och centrumverksamhet. På så vis skapas en bättre hushållning med markresurserna genom en mångfacetterad användning. Tillgängligheten till Munksjön förbättras och förstärks för de som bor i närområdet, studenter och personal från Högskolan samt för allmänheten i och med utbyggnaden av gång- och cykelstråket vid Munksjö.

Ett rikt växt- och djurliv

”Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.”

Planförslaget möjliggör att hänsyn tas både till Munksjön och Mariedalsparken. Vid Munksjön behålls karaktären av öppet vatten samtidigt som bryggor möjliggörs inom det föreslagna området för upphävandet av strandskydd. Munksjön är ett naturvärdes-klass 2 enligt kommunens Naturvårdsprogram. För att säkerställa Mariedalsparkens långsiktiga funktion som park så kommer parken att planläggas som allmän plats, park. I inventeringen bedöms Mariedalsparken ha påtagligt naturvärde, naturvärdes-klass 3 på grund av påtagligt biotopvärde i områdets träd. Parken har särskilt skyddsvärda träd som grova hålträd, är viktigt att bevara då träden är viktiga livsmiljöer i staden. Alléer är även biotopskyddade enligt 7 kapitel 11 § miljöbalken



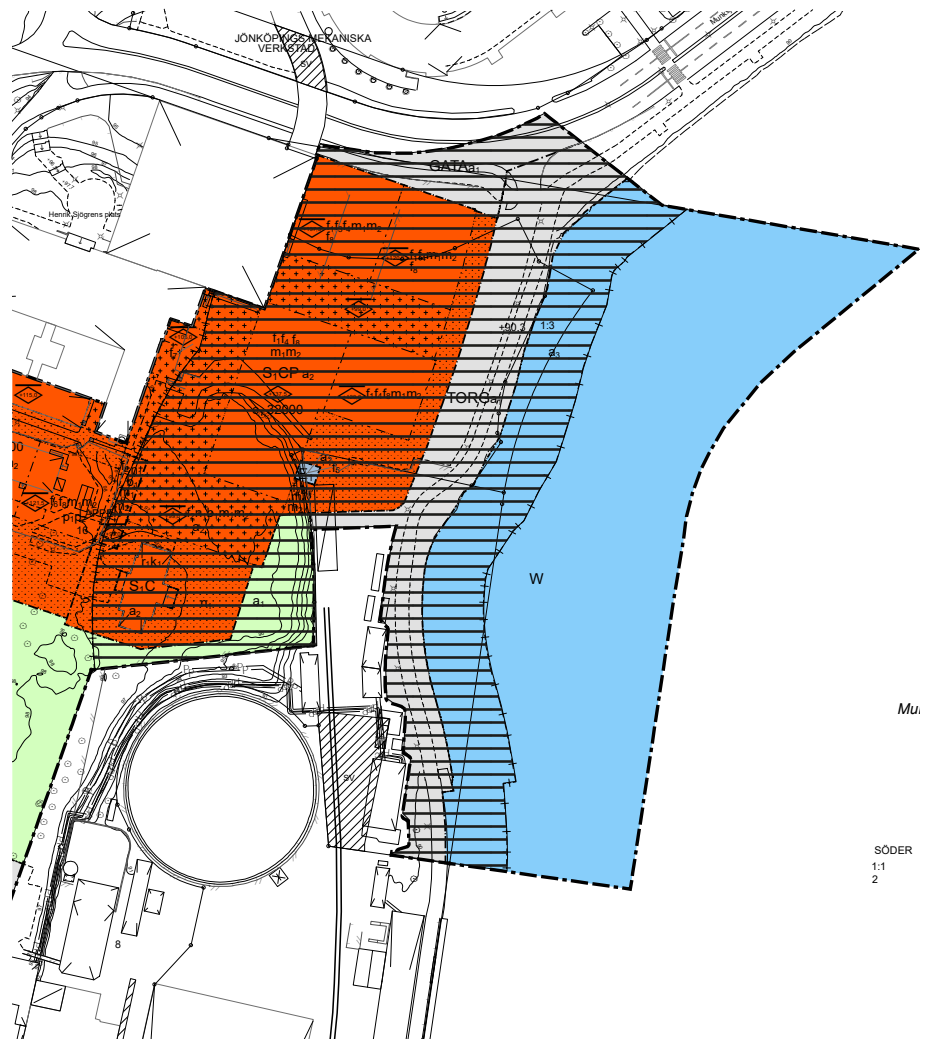
Blå skrafferad yta visar gällande strandskydd i området.

Upphävande av strandskydd

Detaljplanen för Lappen 16 m. fl. ligger nära Munksjön och delar av planområdet omfattas av strandskydd, då strandskydd på 100 meter gäller för Munksjön. Området har varit planlagt före strandskyddet infördes 1975. Enligt 7 kap. 18 § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts.

Område för upphävande

I detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas inom kvartersmark, allmänna platser och inom delar av vattenområdet W där bryggor ska anläggas. Vad gäller vattenområdet så föreslås 20 meter av vattenområdet upphävas.



Strandskyddet föreslås upphävas inom skrafferat område

Strandskyddets syfte

Syftet med strandskyddet är att dels ur ett långsiktigt perspektiv trygga allmänhetens tillgång till strandområdet, och dels att skydda goda livsvillkor för det växt- och djurlivet som finns både på land och i vattnet (7 kap. 13 § miljöbalken). För att kunna avgöra om upphävandet av strandskyddet är lämpligt måste en tydlig beskrivning av planområdets värden utifrån strandskyddets syften gällande naturvärden och allmänhetens tillgänglighet göras.

LAPPEN M.FL.

Inventeringsområde

TECKENFÖRKLARING

- Invasiva arter
- Naturvårdsart
- Generellt biotopskydd
- Påtagligt naturvärde
- Inventeringsområde

Karta med de naturvärden och invasiva arter som noterades vid fältbesöket vid naturvärdesinventeringen Gullviva och ett dött träd finns vid gräsmarken medan blomsterlupin finns strax norr om inventeringsområdet.

Befintliga naturvärden, djur- och växtliv och planens konsekvenser för strandskyddet



Fotografi över delar av befintlig grusparkeringen i planområdet som vetter mot Munksjön.

Den allmänna platsmark och kvartersmark där strandskyddet föreslås upphävas består till största delen av en grusyta som används som parkering. Inom föreslagen allmän plats finns även en befintligt påldäckskaj söderut längs med vattnet som är renoverad och utökad. Ytorna bedöms inte ha några särskilda naturvärden. Bottenvattnet i Munksjön är i princip syrefritt under stora delar av året vilket medför att djur- och växtlivet är obefintligt i Munksjöns djupare delar. Naturvärden finns således i Munksjöns grundare delar och i strandzonen.

Tidigare undersökningar i närområdet har påvisat att strandzonen kan fylla en reproduktiv funktion för gädda och att flertalet fiskarter kan använda strandzonen i planområdet som uppväxtområde. Bottenfaunan har tidigare undersökts i strandzonen i närområdet, få arter påträffades och bottenfaunan bedömdes inte ha förhöjda naturvärden. Förutsättningarna för det biologiska livet (växtlighet och artrikedom) i strandzonen är vid nuvarande markmiljö begränsad till följd av stora volymer fyllnadsmassor som bidragit till en enförmig miljö i strandzonen. Då huvuddelen av området är bebyggt med byggnad eller består av en asfalterad/grusad parkering bedöms förutsättningar för djur- och växtligheten begränsad inom strandzonen och planområdet i stort.

Munksjön ingår i skyddsområdet för vattenskyddsområdet Vättern. Vättern är också utpekad som Natura 2000-område.

Det finns inga utpekade kulturmiljövärden inom det aktuella vattenområdet.

Naturvärden såsom växt- och djurlivets livsvillkor bedöms inte påverkas på ett negativt eller oacceptabelt sätt av aktuell plan då området som berörs av upphävande av strandskydd till största del redan är ianspråktagen. I vissa avseenden kan förutsättningarna för djur- och växtliv förbättras vid genomförandet av planen. Bland annat genom att andelen grönytor inom området kommer att öka och skapa bättre förutsättningar för djur- och växtliv.

Allmänhetens tillgänglighet och planens konsekvenser för strandskyddet

Allmänhetens tillgång till strandområde kommer att förstärkas i och med området idag är planlagt som S1, vårdskola och kvartersmark, vilket innebär att allmänheten inte har någon juridisk rätt att vistas där. Området utgörs främst av en grusad parkeringsyta vilket innebär att området ändå upplevs som allmänt. I och med planförslaget så begränsas biltrafiken närmast vattnet, vilket möjliggör och tydliggör allmänhetens åtkomst till stranden. Ett nytt gång- och cykelstråk, Munksjöpromenaden skapas mellan Munksjön och Ahlstrom-Munksjö AB:s samt Jönköping Energis verksamhetsområde som knyter ihop stråket runt sjön. Det nya stråket närmast vattnet kommer skapa rekreations- och vistelsezoner för de som rör sig utmed Munksjöpromenaden. Det innebär att Munksjön kommer att bli mer tillgängligt än i nuläget. Detta bedöms medföra positiva konsekvenser för människors möjlighet till rekreation och

friluftsliv. De anläggningar med bryggor som möjliggörs kommer att placeras ute i vattnet och kommer tillsammans med Munksjöpromenaden att skapa goda rekreations- och vistelseytor för de som rör sig utmed Munksjöpromenaden.

Sweco har på uppdrag av Jönköpings läns luftvårdsförbund utfört beräkningar i beräkningsprogrammet SIMAIR2-väg med avseende på 2020 års halter. Vad gäller kväddioxid (NO₂) så överskreds den nedre utvärderingströskeln (NUT) och de nationella miljökvalitetsmålen (MKM) vid Barnarpsgatan (Torpagatan-Solbergsgatan). Vad gäller kväddioxid (NO₂) dygnsmedelvärdet så överskreds NUT vid Barnarpsgatan. För kväddioxid (NO₂) timmedelvärdet överskreds NUT och MKM. Vad gäller partiklar (PM₁₀) årsmedelvärdet så överskreds MKM vid Barnarpsgatan. Vad gäller partiklar (PM₁₀) dygnsmedelvärdet så överskreds miljökvalitetsnormer (MKN). Det finns dock inte någon nivå under vilken negativa hälsoeffekter inte uppkommer i synnerhet för partiklar. Därför är det fördelaktigt att fortsätta arbetet att minska utsläppen av luftföroreningar så man kan uppnå så låga luftföroreningshalter som möjligt där folk vistas.

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 punkterna nedan som åberopas.

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

Motiv för upphävande av strandskydd punkt 1.

7 kap 18c § pkt 1.

För befintliga markområden inom planen som idag är planlagda för skolverksamhet åberopas det särskilda skälet:

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

Lagligen i anspråkstagen

Området där strandskydd föreslås upphävas, med stöd av första punkten, är planlagt för industriändamål, fjärrvärmeverk och vårdskola och omfattas av två detaljplaner, en från 1970 och en från 1989. Vid framtagandet av detaljplanerna bedrevs redan industriverksamhet inom området, vilket kan bekräftas med historiska ortofoto från 1962-1964.



Historiskt ortofoto från 1962-1964

Området utgörs idag främst av uppfyllda obebyggda ytor samt befintliga byggnader med kulturhistoriska värden. Vid Hälsohögskolan och längs Jönköpings Energis verksamhetsområde har det tidigare funnits bl.a. en kalkugn och en tapetfabrik. Mellan Munksjön och bilparkeringen har vissa utfyllnader gjorts efter 1967. Norr om den röda träbyggnaden har utfyllnader skett fram till mitten av 1900-talet. Längs hela strandremsan har den tidigare järnvägen mellan Jönköping och Vaggeryd legat. För att järnvägen skulle få plats inkorporerades mycket av Mariedalsparken genom att den grävdes bort för att bli järnvägsbank. Än idag finns spår av denna nivåskillnad kvar i landskapet.

De befintliga byggnaderna i området är uppförda från mitten på 1800-talet till 1970-talet, den yngsta nu befintliga byggnaden, Campus Arena uppfördes år 2014. Eftersom industriverksamheten med tillhörande bebyggelse och upplagsplatser m.m. bedrevs på platsen innan 1975 då strandskyddet inträdde är området att beakta som lagligen i anspråkstagen. Vidare gör kommunen bedömningen att marken är anspråkstagen på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Ett upphävande av strandskyddet med bedöms därmed befogat.

Allmänhetens tillgänglighet

Detaljplanen berör redan ianspråktagen kvartersmark. Allmänhetens tillträde till strandområdet försämrars inte, utan tvärtom förstärks och säkerställs i och med att området närmast Munksjön planläggs som allmän plats. Det innebär att området på ett tydligare sätt öppnas upp för allmänheten som får möjlighet att komma invid Munksjön och det medför en väsentligt förbättrad tillgänglighet för allmänheten gentemot nuvarande förhållanden.

Djur- och växtliv

Aktuellt område bedöms sakna betydelse för strandskyddets syften. För att möjliggöra etablering av växter kommer det inom Munksjöpromenaden att anläggas grönytor, vilket kommer att skapa bättre förutsättningar för djur- och växtliv. Djur- och växtlivet försämrars inte utan tvärtom skapar iordningställandet av Munksjöpromenaden förutsättningar för ett rikare växt- och djurliv.

Motiv för upphävande av strandskydd punkt 3

7 kap 18 c § pkt 3.

För de vattenområden där bryggor ska få uppföras åberopas det särskilda skälet:

- 3. Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Bryggor är en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet, men för att ett upphävande av strandskyddet ska vara möjligt i syfte att kunna etablera bryggor behöver det beskrivas att bryggornas syfte inte kan tillgodoses på annan plats genom andra existerande eller planerade bryggor. Behovet av att anlägga en brygga behöver också sättas i relation till hur det påverkar strandskyddets syften

Enligt rapporten "Förnyelse av Munksjökajen", 2017 är målet att:

skapa allmänna platser som blir attraktiva både för de framtida boende i Munksjöstaden samt för Jönköpingsbon och besökaren till Jönköping.

Enligt Ramprogrammet för Södra Munksjön, 2012 är ambitionen att:

"Munksjön ska bli en stadssjö och vara en spännande arena för en mängd olika aktiviteter som fiske, båtliv, kanotuthyrning, vattenskidor, rodd och vattensport. Här finns möjligheter till bryggservering, bryggdansen, festivaler och kulturevenemang. Det ska också finnas ytor för spontanidrott och andra rekreativsmöjligheter."

"Utmed strandpromenaden skapas variation genom att det i de olika stadsdelarna mot Munksjön skapas utblickar, utsiktsplatser, små och

stora parker, lekplatser och aktivitetsytor. I dessa möten mellan stad och vatten finns möjligheter att skapa en spännande stadssjö med kaféer, aktiviteter, spontanidrott, bryggor, båtliv och fiske tillsammans med näringslivet och föreningslivet. Här finns också plats för mindre vildvuxna gröna dungar som tjänstgör som dammar för infiltration av dagvatten. Stadsplaneringen genomförs så att viktiga fiskeområden så långt som möjligt bevaras. Nya bryggor och gångvägar planeras så att, där det är lämpligt, större fisketävlingar kan genomföras.”

Mötet mellan stad och vatten är centralt i rapporten ”Förnyelse av Munksjökajen” och genomförandet av Ramprogramet. I mötet mellan stad och vatten ingår anläggning av gångvägar och bryggor på flera platser runt Munksjön. För att uppnå ambitionen behöver bryggor uppföras på flera platser runt sjön varav det nu aktuella området är utpekad som ett område där det anses lämpligt att skapa fler rekreativa vistelseytor. Planerna kommer att innebära en påtaglig förändring av flödet genom planområdet då Jönköpings centrum och den sydvästra delen av staden på ett tydligare sätt vävs ihop. Förnyelsen kommer också påverka tillgängligheten till Munksjön och bidra till en attraktiv miljö vid vattnet.

Allmänhetens tillgänglighet

Anläggandet av bryggor kommer att utgå från det allmänna kajstråket och vara tillgängliga för allmänheten. Genom anläggandet av bryggor stärks kontakten med vattnet och fler rekreations- och vistelseytor skapas för såväl boende i området som alla de som rör sig utmed Munksjöpromenaden.

Djur- och växtliv

Förutsättningarna för djur- och växtliv bedöms inte försämrats vid anläggandet av bryggor då förutsättningarna för liv i strandzonen utmed det planerade kajstråket bedöms vara densamma trots förtöjning av bryggor.

Motiv för upphävande av strandskydd punkt 5

7 kap 18c § pkt 5.

För de områden där kvartersmark får uppföras åberopas det särskilda skälet:

- 5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området

Detaljplanen möjliggör att ett område som redan är i anspråk taget omvandlas till en utbyggnad av Jönköpings innerstad med primärt högskola som användning inklusive parkmark, torgytor, gator och ytor för centrumverksamhet.

I kommunens fördjupade översiktsplan, Ramprogrammet för Södra Munksjön (2012) är områdena kring Munksjön utpekade som en unik resurs i utvecklingen av Jönköping. I och med den fördjupade översiktsplan har man funnit det lämpligt att nyttja omkringliggande befintlig infrastruktur och utveckla området vidare.

Ett angeläget allmänt intresse är kommunens behov av tätortsutveckling och områdena kring Munksjön är utpekade som en unik resurs i utvecklingen av Jönköping (Ramprogram för Södra Munksjön, 2012). Planområdet utgör ett strategiskt läge för stadens tätortsutveckling med kort avstånd till stadens centrum och god kollektivtrafik. Kommunen har under en längre tid arbetat aktivt med att utveckla stadskärnan genom en stadsbyggnadsvision. Målet är att Jönköpings stadskärna ska bli Skandinaviens mest attraktiva i sin storlek. Jönköping ska formas ur ett helhetsperspektiv och därför kretsar arbetet kring fyra huvudsakliga utvecklingsområden;

- Stadens liv och innehåll,
- Förnyelse i stadskärnan,
- Förnyelse kring Munksjön och
- Stadens hållbara kommunikationer.

Jönköpings kommun och Jönköping Högskola äger tillsammans Höfab (Högskolefastigheter AB) som är ägare, byggare och förvaltare av samtliga fastigheter på campus. Jönköping Högskola är hyresgäst. Denna modell etablerades i samband med att högskolan bildades och var ett av flera sätt för kommunen att stödja högskolan och dess utveckling. Campusutvecklingen är därför i hög grad en gemensam fråga för högskolan och kommunen.

Det faktum att campus ligger i stadskärnan förstärker betydelsen av högskolans bidrag till Jönköpings stadsliv och utbud. Södra Munksjöområdet som ligger i direkt anslutning till campus söderut är en viktig och stor yta där utbyggnadstakten är mycket hög. Att växa centralt är en utmaning som kräver samarbete. Jönköping Högskola och Jönköpings kommun har tillsammans med andra samarbetspartners mötts för att skapa en gemensam syn på framtida behov och möjligheter kring den fysiska utvecklingen av campus, både på lärosätets nuvarande campus och i campus omedelbara närhet. Den gemensamma synen beskrivs bl. a. i Campusplanen.

I campusplanen läggs det stor vikt vid att planera för ett levande campus som stödjer verksamhet-ens utveckling och som är sammanhållet, hållbart och främjar ett nära samspel med omvärlden. Befintligt campusområde ligger mitt i Jönköping stad och direkt norr om planområdet på andra sidan Munksjögatan. Inriktningen i campusplanen är att Högskoleområdet i Jönköping fortsatt ska vara ett sammanhållet, citynära campus. I campusplanen är det område som sträcker sig från Gjuterigatan i norr till Mariedalsparken i söder i första hand utpekad som områden där Jönköping Högskola kan utvecklas och expandera i närtid. Kontakten mellan den norra och den södra delen av campus och tillgängligheten till Munksjön behöver förstärkas. Det innebär att det enkelt ska gå att röra sig mellan campus och Munksjön.

Alternativa lokaliseringar

Det är ett angeläget allmänt intresse av den tätortsutveckling som detaljplanen möjliggör med en utbyggnad av Jönköpings innerstad med primärt högskola som användning inklusive parkmark, torgytor, gator och ytor för centrumverksamhet. Denna tätortsutveckling bedöms inte kunna tillgodose på annan plats eller utan intrång i strandskyddszonen.

Planområdet är placerat i en strategiskt läge i kommunen. Inriktningen i campusplanen är att Högskoleområdet i Jönköping fortsatt ska vara ett sammanhållet, citynära campus. Eftersom det läggs stor vikt vid att högskoleområdet ska vara ett sammanhållet och citynära campus har det inte ansetts funnits andra lokaliseringsalternativ. Alternativet är att platsen fortsätts användas som en stor grusparkering.

Fri passage

Ett upphävande av strandskydd får inte omfatta områden som behövs för att säkerställa fri passage för allmänheten och för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv.

Längs strandlinjen anordnas ett stråk som möjliggör allmänhetens tillgänglighet till Munksjön och skapar en fri passage mellan strandlinjen och bebyggelsen, vilket inte var möjligt tidigare på grund av industriverksamheten och den grusade markparkeringen. Allmänhetens tillträde till strandområdet kommer förbättras väsentligt i och med att området närmast strandlinjen planläggas som allmän plats. Att området närmast vattnet planläggs som allmän plats medför att ingen inskränkning sker på allmänhetens rätt till fri passage, inte heller påverkas växt- och djurliv negativt och strandskyddets syften säkerställs.

Tillstånd för vattenverksamhet

Utöver strandskyddsupphävande så kan en anmälan om vattenverksamhet behöva göras enligt 11 kap. 9a § miljöbalken för Munksjöpromenaden med tillhörande bryggor. Anmälan om vattenverksamhet behöver göras i god tid innan åtgärderna påbörjas när man vet mer i detalj vad som skall byggas och hur det påverkar. Är det en större påverkan i vattnet kan det även krävas vattendom.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Planbesked

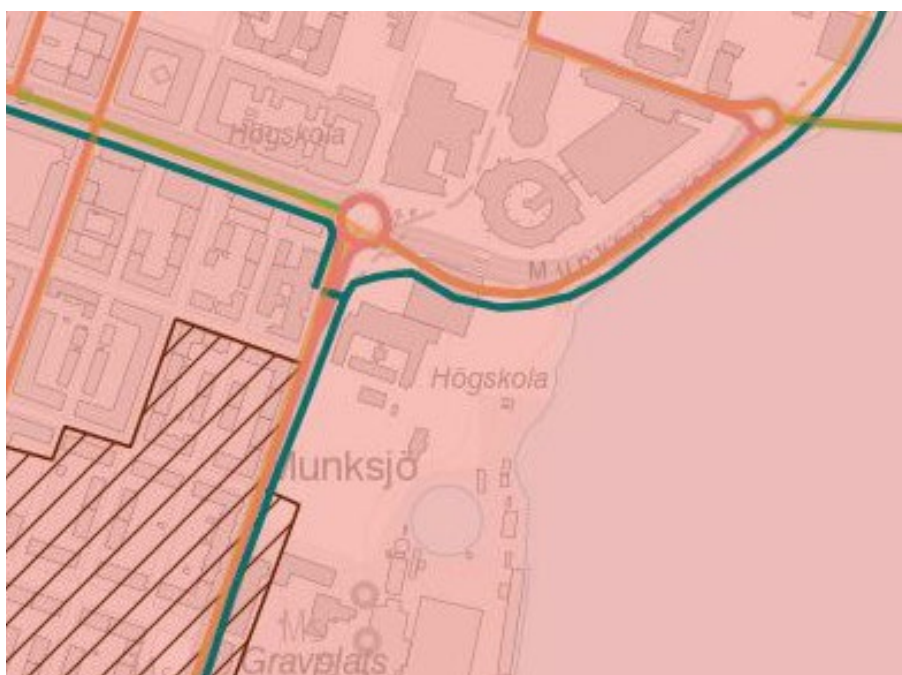
Ansökan om planbesked har inkommit till stadsbyggnadskontoret 2015-04-20 gällande ändring av detaljplan på fastigheten Lappen 16. Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sammanträde 2015-09-10 att ge positivt planbesked. Planbeskedsansökan gällde byggnation av högskolelokaler omfattande ca 20 000 kvm på nuvarande markparkering öster om Campus arena. I arbetet med detaljplanen har planområdet och exploateringsgraden vuxit och innefattar nu även etapp 3. Totalt innefattar byggnationen ca 47 500 kvm BTA inklusive garage och ca 29 900 kvm BTA exkl garage. I den totala BTA sammanställningen ingår även befintlig BTA inom respektive användningsområde där det finns befintlig ytor för teknik etc. Mariedal ingår ej i BTA sammanställningen då Mariedal har en egen användning.

Översiktsplan

Området är inte specifikt utpekad i kommunens översiktsplan. Förslaget innebär en omvandling av redan exploaterad mark i ett centrumnära läge. Området finns inom zonen för Tätort, vilket innebär att förtätnings- och omvandlingsprojekt är lämpliga. Förutsättningarna för hållbart resande med kollektivtrafik och/eller gång och cykel är goda. I översiktsplanen eftersträvas en högre exploatering inom 400 meter från kollektivtrafikstråk, vilket området uppfyller. I norr finns Munksjögatan som tillsammans med Barnarpsgatan i väster har en rad funktioner utpekad i kommunens översiktsplan. Munksjögatan och Barnarpsgatan är utpekad som huvudcykelstråk, kollektivtrafik tätortslinje, kollektivtrafik landsbygdslinje och prioriterad utryckningsväg. Samtliga av dessa funktioner bedöms inte påverkas av planförslaget.

Översiktsplanen och utbyggnadsstrategin finns tillgänglig på kommunens hemsida www.jonkoping.se

Rosa yta visar område utpekad som tätort. Brun skrafferad yta visar utpekad område för kulturmiljö. Mörkgrön linje visar utpekad huvudcykelstråk. Röd linje visar utpekad tätortslinje. Orange linje är utpekad utryckningsväg. Olivgrön linje visar landsbygdslinje som även går igenom Barnarpsgatan.



Riksintressen

Detaljplanen berör riksintresse för järnväg - ny höghastighetsjärnväg. Eftersom platsen ligger inom tätbebyggt område tätbebyggt centrumområde görs bedömningen att det är osannolikt att detaljplanen påverkar detta riksintresse.

Området gränsar till riksintresse för kulturmiljövård-Jönköping tätort och berörs inte direkt men anpassningar har gjorts för att ansluta till den befintliga stadsstrukturen i stadsdelarna Söder och Torpa.

Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare och 200 000 invånare

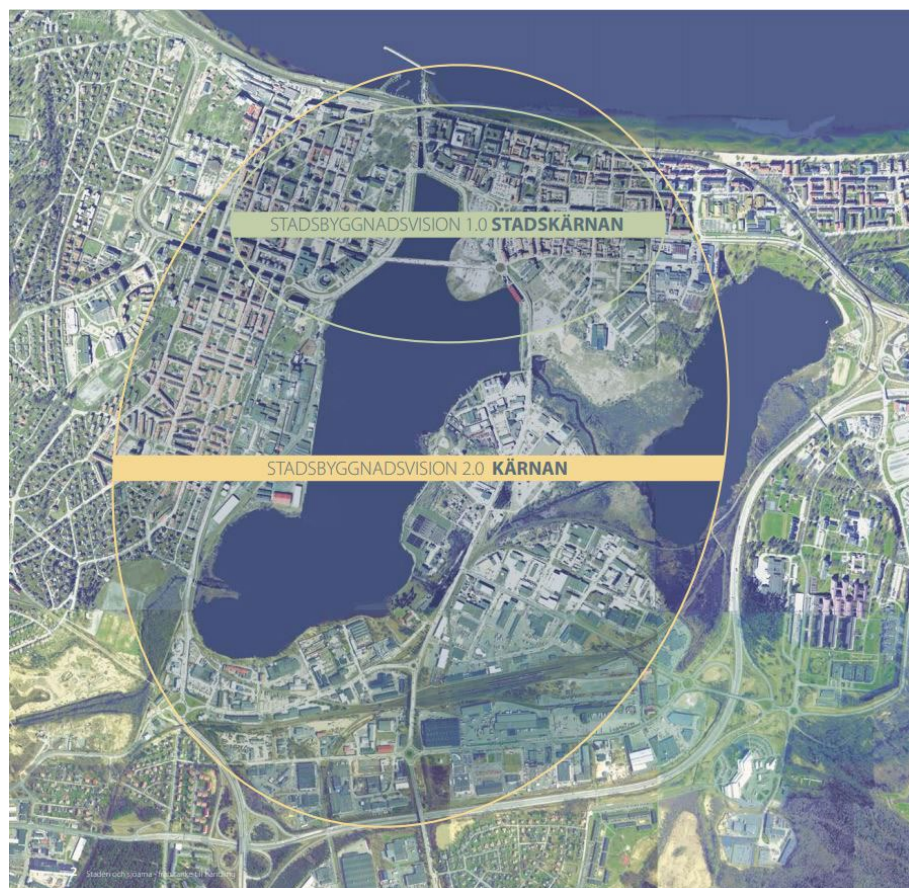
För berört område är ramprogrammet fortsatt aktuellt och ska vara vägledande vid kommande planering enligt Utbyggnadsstrategin 150 000 invånare och förslag på Utbyggnadsstrategin 200 000 invånare. Utbyggnadsstrategin 200 000 invånare är en strategi som syftar till att ge kommunen en bättre beredskap inför framtiden och att på ett bra sätt möta både aktuell och framtida efterfrågan på bostäder, service och infrastruktur. Utbyggnadsstrategin 200 000 invånare är under bearbetning och beräknas antas under våren 2022.



*Utsnitt från
Utbyggnadsstrategin
200 000 invånare.
Utbyggnadsstrategiens karta
är generaliserad så mindre
ytor är inte med. För berört
område är ramprogrammet
fortsatt aktuellt och ska vara
vägledande vid kommande
planering*

Området direkt söder om Munksjögatan är utpekad som utvecklingsområde för högskola, centrumverksamheter och bostäder i planförslaget för Utbyggnadsstrategin 200 000 invånare. I utbyggnadsstrategin 200 000 invånare är Munksjögatan utpekad som stadsstråk. Ett stadsstråk eller en huvudgata förbinder stadsdelar med varandra och är väl integrerat i gatunätet vilket gör den lätt att nå och samlar fler människor, funktioner och trafikslag än en lokalgata. Utmed ett stadsstråk eller huvudgata har den omgivande bebyggelsens möte med gatumiljön en särskilt viktig funktion. Alla gatutyper utom väg anpassas för stadsbebyggelse och 40 km/h som högsta hastighet.

Gaturummen bör också vara multifunktionella så att de förutom att lösa kommunikationsfrågan bidrar med ekosystemtjänster. De bör vara gröna och i en del fall kan de nyttjas för att omhänderta dagvatten. Mer grönska behöver generellt tillkomma på gatumark och kvartersmark, fler träd såväl som gröna väggar och tak. Utmed Munksjöns kaj ska en grön länk koppla samman Skogsskyrkogården med Jönköpings centrum. Antalet ytor som kan fördröja skyfallsregn bör öka på gatu- och kvartersmark.



*Illustration över
stadsbyggnadsvisionen 1.0
och 2.0 utbredning*

Stadsbyggnadsvision 1.0 och 2.0.

De bärande idéerna som kommunfullmäktige ställde sig bakom år 2000 ska fortsatt gälla för utvecklingen i stadskärnan.

- Stadskärnan ska vara socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar
- Stadskärnan ska vara den självklara mötesplatsen och "vardagsrummet" för alla människor oavsett kön, ålder eller ursprung. Den ska vara trygg och säker att vistas i under alla tider på dygnet
- Stadskärnan ska ha en mångfald i fråga om boende, arbetsplatser, utbildning, kultur, handel, nöjen och andra verksamheter
- Stadskärnan ska ha en hög kvalitet på arkitektur och utformning av de offentliga rummen
- Stadskärnan ska ha en god tillgänglighet för alla
- Stadskärnan ska ge långsiktigt hållbara och lönsamma förutsättningar för utveckling och drift av olika verksamheter

Ett fortsatt förnyelsearbete krävs för att utveckla och höja attraktiviteten i stadskärnan. Olika projekt i Östra och Västra centrum kommer att inrymmas inom utvecklingsområdet Förnyelse i stadskärnan.

Stadsbyggnadsvision 2.0 innebär ett sammanhållet arbete, som med helhetsperspektiv behandlar en rad olika aspekter av Jönköpings fortsatta stadsutveckling. Visionen omfattar hela området runt Munksjön mellan Vättern och E4 - kallat Kärnan och formar utvecklingen under kommande årtionden. De olika delarna handlar inte bara om den fysiska miljön, med nya bostäder och arbetsplatser, utan också om dess skötsel, tillgänglighet och stadens liv och innehåll. Många olika aktörer är berörda och blir viktiga samarbetspartners i det fortsatta arbetet. Detta för att vi tillsammans ska lyckas genomföra olika åtgärder som främjar en gynnsam utveckling för Jönköping

Kärnan ska ha en långsiktigt hållbar stadsutveckling

- Socialt, miljömässigt och ekonomiskt. Barnperspektivet och god tillgänglighet ska särskilt beaktas
- Kärnan ska utvecklas med en attraktiv stadsbebyggelse som innehåller både bostäder, service och arbetsplatser
- För att Kärnan ska få maximal attraktivitet krävs ett samspel mellan innehållet i dess södra del och stadskärnan samt med övriga stadsdelar i kommunen och med omlandet
- Stadens liv och innehåll ska präglas av kreativitet, öppenhet och tolerans
- Stadsstrukturen ska utformas med en skala som ger attraktiva, trygga och upplevelserika platser och stråk samt ge plats för rekreation och grönska
- En urban stadsstruktur som ger förutsättningar för hållbara kommunikationer ska utformas

För att med helhetssyn skapa ett framgångsrikt utvecklingsarbete krävs insatser inom fyra huvudsakliga utvecklingsområden:

- Stadens liv och innehåll
- Förnyelse i stadskärnan
- Förnyelse kring Munksjön
- Stadens hållbara kommunikationer

Visionens bärande idéer och handlingsinriktade punkter ger en tydlig inriktning för det fortsatta arbetet och de olika delprojekt, stora som små, som behöver genomföras. Allt i enlighet med visionens devis "Från tanke till handling". Det är viktigt att se Stadsbyggnadsvision 2.0 – inte som ett förslag eller en utredning – utan som ett arbetssätt där vi i projektform fortsätter att utveckla staden.

Ramprogrammet för Södra Munksjön

Jönköpings kommun planerar för stadsutveckling av området kring Södra Munksjön. Därför har i enlighet med Stadsbyggnadsvision 2.0 och Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare en fördjupad översiktsplan (FÖP) Ramprogram för Södra Munksjön tagits fram. Ambitionen är att förtäta staden och stärka regionens centrum genom en hållbar och successiv stadsutveckling runt Munksjöns södra del. För berört område är ramprogrammet fortsatt aktuellt och ska vara vägledande vid kommande planering.

I ramprogrammet för Södra Munksjön är Mariedalsparken och området direkt söder om Hälsohögskolan utpekad som grönområde och park. Området närmast Munksjön ska vara en del av Munksjöpromenaden. I planförslaget överensstämmer inte etapp 3 med ramprogrammet för Södra Munksjön eftersom området där etapp 3 föreslås är utpekad som park. Garaget som tillhör etapp 1 och 2 norr om Mariedal är även det utpekad som park och överensstämmer inte ramprogrammet för Södra Munksjön. Övriga delar av etapp 1 och etapp 2 är placerat utanför ramprogrammets planområdesgräns och omfattas därmed inte av ramprogrammet.



Utsnitt över ramprogrammet för Södra Munksjön.

Grönstrukturplan

Grönområdet bakom Hälsohögskolan är specifikt utpekad i Grönstrukturplanen. Parken ligger något undanskymd mellan Hälsohögskolan och Munksjön, men är ett viktigt grönområde som är mycket omtyckt av studenterna. Parken har siktlinjer över Munksjön och en del anläggningar såsom utegym och grillplats. Flera olika sorters träd björk, skogslönn och lind växer på den välskötta gräsmattan.

Även Munksjön är specifikt utpekad i Grönstrukturplanen. Den ingår i Tabergsåns gröna stråk. Munksjön ger karaktär åt det centrala Jönköping. Den är viktig ur rekreationssynpunkt bland annat med Munksjöpromenaden och som fiskesjö. Munksjön-Rocksjön utgör ett fiskevårdsområde.

Målsättningen för grönområdet Munksjön är en sjö i staden för aktiviteter och promenadvänliga stränder med en variation i park och natur där det finns ekologiska infrastrukturer för livet i vatten samt i södra delen ekmiljö, vass och strandskog.

På bilden illustreras områden som är specifikt utpekade i Grönstrukturplanen. Gröna ytor illustrerar gröna stråk och ytor. Gröna heltäckande sträck illustrerar gröna länkar. Streckade gröna sträck illustrerar saknade gröna länkar. Turkos färg illustrerar grönområden.



Målsättningen i Tabergsåns gröna stråk med avseende Munksjön är att den ska vara en stadssjö med god tillgänglighet till dess stränder för gående och cyklister. På sikt bör det bli möjligt att gå längs stranden runt hela sjön. De rika naturmiljöerna och naturvärden ska bevaras samt kulturmiljöer vårdas.

Sammantaget utgör Tabergsåns gröna stråk en livsnerv för flera skyddade arter. Även för friluftslivet försörjer naturområdena. En vandringsled går i hela stråket och en kanotled i delar av det.



Grön färg illustrerar Munksjön som är specifikt utpekade i Naturvårdsprogrammet.

Naturvårdsprogrammet

Några ansvarsområden i kommunens Naturvårdsprogram är habitat i sandmark och skyddsvärda träd. Dessa finns i Mariedalsparken.

Munksjön är specifikt utpekad i Naturvårdsprogrammet. En av kommunens ansvarsområden, utter, lever periodvis vid eller passerar genom denna centralt belägna sjö i Jönköpings tätort. Öster om Munksjön ligger naturreservatet Rocksjön. Vatten pumpas från Vättern till Rocksjön och rinner därefter till Munksjön genom Rocksjöån.

Munksjön är genom sin kontakt med Vättern relativt artrik vad gäller fisk. Följande arter finns representerade: abborre, björkna, braxen, gers, gädda, gös, lake, mört, ruda, benlöja, sutare, ål, öring och signalkräfta. Stränderna i Munksjön och Rocksjön utgör barnkammare för en del fiskarter. Andra arter fisk lekvandrar genom Munksjön till reproduktionsområdena uppströms Tabergsånen.

Sjön har betydelse för vattenlevande fåglar, både som häckningsplats och som flyttfåglars rast- och övervintringslokal. Även en del däggdjur lever i Tabergsåns vattensystem och finns periodvis i Munksjön till exempel bäver och utter.

Munksjön är värdefull för födosökande fladdermöss på senare delen av sommaren inför deras migration eller övervintringsdvala. Arter som noterats är den starkt hotade dammfladdermusen, trollpipistrell samt de vanligare nordfladdermus och vattenfladdermus.

Genom sin lokalisering har Munksjön under en lång period belastats med metaller, näringsämnen och organiska ämnen från Jönköpings stad och dess industrier. Sjön utgör även recipient för avloppsvatten från Simsholmens reningsverk.

I Vattenförvaltningen uppnår vattenförekomsten Munksjön (id SE640746-140268) inte god kemisk status. Däremot fungerar sjön som "fälla" för många förorenade ämnen innan de når Vättern.

Den ekologiska statusen i Munksjön bedöms vara otillfredsställande. Bedömningen grundar sig på omfattande morfologiska och hydrologiska förändringarna i sjön (utfyllnader, invallningar, fibersediment, pumpningar av vatten). Resultat från nätprovfiske och mätningar av näringsämnen visar på måttlig ekologisk status.

Biotopskydd

Inom planområdet och Mariedalsparken finns träd som bedöms ha påtagligt biotopvärde. Träd längst med Barnarpsgatan och träd som leder till Mariedal, Mariedals trädallé bedöms vara alléträd som omfattas av det generella biotopskyddet enligt Naturvårdsverkets kriterier i förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. samt Naturvårdsverkets handbok om biotopskyddsområden.

Biotopskyddsområden är biotoper som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter, eller som annars är särskilt skyddsvärda. Naturvårdsverket har i sin vägledning för biotopen allé beskrivit vilka bevarandevärden och motiv för skyddet som finns och det är dess betydelse som tillflyktsort, spridningskorridor och ledlinjer för olika växt- och djurarter. Det är de gamla träden som utgör livsmiljö för flera arter. Alléer kan även ur estetiskt och kulturhistoriskt perspektiv vara värdefulla för landskapsbilden.

Ett angeläget allmänt intresse är kommunens behov av tätortsutveckling och områdena kring Munksjön är utpekade som en unik resurs i utvecklingen av Jönköping (Ramprogram för Södra Munksjön, 2012). Planområdet utgör ett strategiskt läge för stadens tätortsutveckling med kort avstånd till stadens centrum och god kollektivtrafik. Kommunen har under en längre tid arbetat aktivt med att utveckla stadskärnan genom en stadsbyggnadsvision. Målet är att Jönköpings stadskärna ska bli Skandinaviens mest attraktiva i sin storlek. Jönköping ska formas ur ett helhetsperspektiv och därför kretsar arbetet kring fyra huvudsakliga utvecklingsområden;

Vid påverkan av träd som omfattas av det generella biotopskyddet ska dispens sökas hos länsstyrelsen. Dispensen ska samordnas med detaljplanen för att säkerställa att detaljplanen går att genomföra.

Vad gäller skyddszoner för träd som omfattas av biotopskydd så är det inget som regleras av biotopskyddsbestämmelserna och man kan inte med ledning av dessa bestämmelser ställa krav om skyddszoner. Inom ett biotopskyddsområde får inte skada på naturmiljön ske enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Hur skyddsavstånd kan beräknas för ett träd eller en allé låter sig göras på flera sätt. Inom planområdet finns träd inom Mariedalsparken, träd längs med Barnarpsgatan och träd som leder till Mariedal bedöms ha påtagligt biotopvärde. Träd längst med Barnarpsgatan och träd som leder till Mariedal bedöms vara alléträd som omfattas av det generella biotopskyddet enligt Naturvårdsverkets

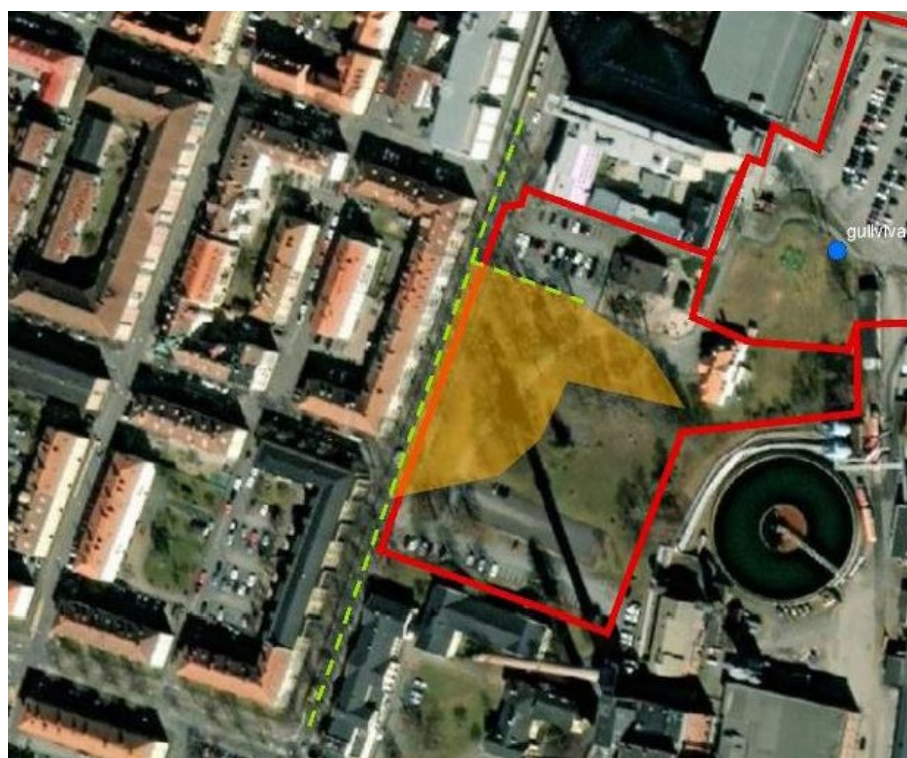
LAPPEN M.FL.

Inventeringsområde

TECKENFÖRKLARING

- Invasiva arter
- Naturvårdsart
- Generellt biotopskydd
- Påtagligt naturvärde
- Inventeringsområde

Grönstreckad linje visar ytor som omfattas av det generella biotopskyddet i de västra delarna. De ytor som omfattas av det generella biotopskyddet är placerade i västra delarna av området.



kriterier i förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. samt Naturvårdsverkets handbok om biotopskyddsområden. Detaljplanen har utformats med prickmark 5 meter från trädstam vid Mariedals trädallé. Det finns också planbestämmelse på vad gäller avstånd till byggnad och avstånd till garage till för att möjliggöra att Mariedals trädallén kan bevaras samtidigt som bebyggelse möjliggörs norr om Mariedals trädallé. Längst med Barnarpsgatan planeras ingen ny bebyggelse utan ytan närmast Barnarpsgatan kommer planläggas som allmän plats PARK och GATA.

Förnyelse av Munksjökajen

Ett särskilt program benämnt "Förnyelse av Munksjökajen" ska följas i planarbetet och vid utbyggnaden. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram programmet på uppdrag av SMUAB. Programmet har tagits fram i samverkan med berörda kommunala verksamheter och markägare/byggaktörer. Programmet syftar till att ytterligare konkretisera förnyelsen av Munksjökajen utifrån vad som tidigare beslutats i översiktsplanen för Södra Munksjön, stadsbyggnadsvisionen 2.0.

Programmet omfattar en förlängning av Munksjöpromenaden från den södra delen av Munksjökajen till Munksjöbrons västra brofäste. Vidare innehåller programmet förslag till att skapa nya attraktiva och tillgängliga allmänna platser inom Munksjöstaden samt längs med den nya gång- och cykelvägen för såväl boende i området som för andra kommuninvånare och besökare.

Genomförandet av programmet har delats in i följande etapper:

- Renovering av Munksjökajen
- Norra delen av Munksjökajen
- Öster om Mariedal
- Munksjötorget
- Södra delen av Munksjökajen
- Munksjögatans strandkant



Sydväst förslag öster om Mariedal. Dock ska Ottonins brygga göras i en mindre variant.

Etappen "Öster om Mariedal" är den etapp som går igenom och förbi exploateringsområdet. När programmet togs fram så hade inte Högskolan kommit lika långt i sin planering vad gäller exploateringen på nuvarande markparkering öster om Campus arena och Mariedal, samt söder om Hälsohögskolan. I det vidare arbetet är det av vikt att platsbildningarna som skapas både på allmän plats och kvartersmark utformas tillsammans för att skapa en bra helhetslösning på Munksjöpromenaden, flytande träbryggor och övriga utformningen av området.

"Förnyelse av Munksjökajen" går det läsa såhär om etappen "Öster om Mariedal":

Den här platsen är viktig för att binda ihop Munksjöstaden med resten av stråket kring sjön. Den norra fastigheten består av en grusparkering. På den södra fastigheten finns befintliga byggnader att beakta. Befintliga fasader ska även här användas som avskärmning och ytterligare avskärmning ska skapas mellan byggnaderna i samma utformning som längre söderut.

En tillfartsväg till Jönköping Energi har beaktats i förslaget. Det är bl.a. en viktig räddningsväg för både Jönköpings Energi och Munksjö AB. Här är det ont om plats p.g.a. befintliga byggnader och dess verksamhet så här kommer det att krävas någon form av konstruktion på strandkanten och bryggssystem ute i vattenområdet.

Idag används en byggställningskonstruktion för att ha tillgång ner till vattnet. Denna funktion har tagits med i den nya utformningen. Utformningen gör det även möjligt att lägga i roddbåtar längs med den norra delen av det här området.

En passage ut mot kajstråket ska finnas i närheten av fastighetsgränsen mellan Jönköpings Energi och Munksjö AB's fastigheter. Passagen ska vara tillräckligt stor så att en bil eller lätt lastbil kan passera igenom den.

För sträckan från vattenreningsbyggnaden upp till Munksjögatan ska Sydvästs förslag tillämpas. Att det är stråket längs med Munksjögatan som är huvudcykelstråket måste beaktas och synliggöras vid trevägskorsningen vid högskolan.

Vid Jönköpings Energis område finns en del naturvärden i form av träd av varierande slag. Några yngre björkar, några grova pilar som hänger ut över vattenbrynet, en del hasselbuskar, någon yngre sälg samt en rad yngre gråalar. Biologiskt sett är träden längs sträckan inte särskilt värdefulla och har inte platsat i Jönköpings kommuns inventering av skyddsvärda träd men estetiskt sett kan gråalarna utgöra en vacker fond mot vattnet.

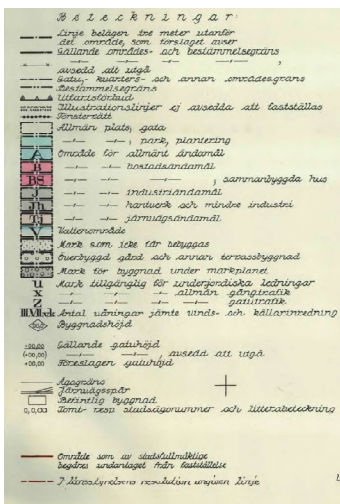
Bryggorna ger möjligheter att lägga till och ta upp roddbåt samt ta vattenprover. Längs med stranden finns en Playspot tänkt som en brygglek. Längst i söder görs en utfyllnad för att binda ihop GC-stråket med Fabrikskajen. På asfaltytan kan t ex mönster målas. Ny och befintlig vegetation integreras i utformningen.

Campusplan

I campusplanen lyfts framtida behov och möjligheter kring den fysiska utvecklingen av campus, både på lärosätets nuvarande campus och i campus omedelbara närhet. Campusplanen är framtagen av Jönköping Högskola och kommunfullmäktige. Jönköping Högskolas utveckling hänger tätt ihop med Jönköpings tillväxt. När lärosätet växer så växer staden, och när staden växer så växer även regionen. Enligt campusplanen bör möjliga ytor för fortsatt expansion av högskolan på och i anslutning till campus säkras. De möjligheter som nämns är förtätning på befintligt högskoleområde, expansion söderut. Ytan framför Campus Arena och Munksjön och med ytan söder om Hälsohögskolan som idag omfattas av markparkering är i Campusplanen utpekad som framtida plats för nybyggnad. På längre sikt, 20 år framåt, är bedömningen att det egna området inte räcker till. Lokaler i direkt anslutning till dagens campus kommer behövas. De mest lämpliga områdena är tomten Grävlingen som är placerad norr om Gjuterigatan eller lokaler söder om campus, som idag har annan verksamhet.

Detaljplaner

Planområdet är planlagt sedan tidigare och omfattas av flertalet detaljplaner, antagna 1961-11-11, 1974-05-27, 1975-03-20, 1990-03-01, 2012-01-19. För att kunna omvandla området till högskola som primär användning krävs en ny detaljplan.



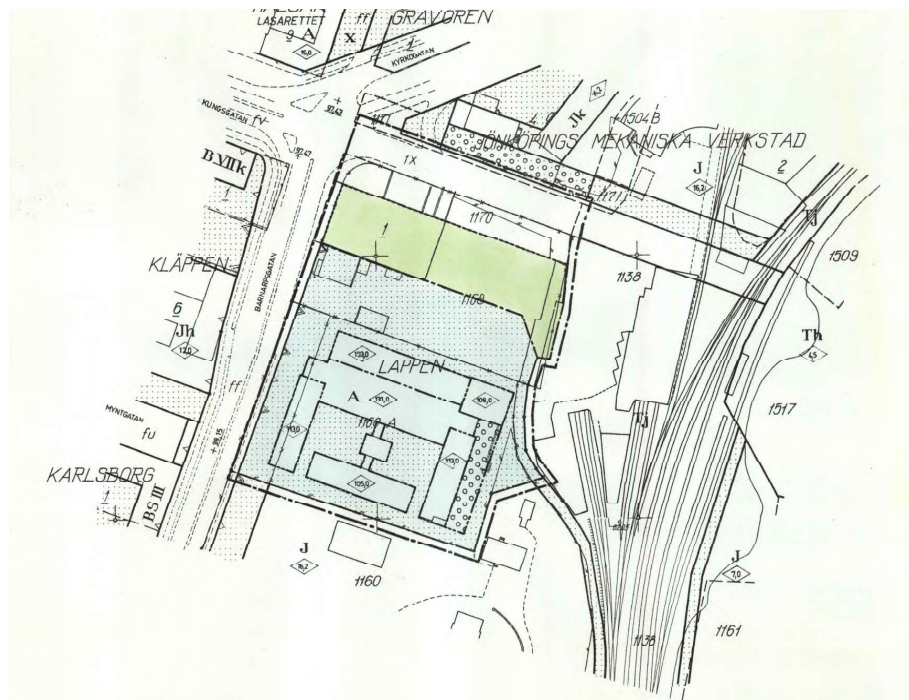
*Utsnitt ur detaljplanen
från 1961. Detaljplanen
heter "Förslag till ändring
av stadsplanen för del
av Barnarpsgatan och
angränsande kvarter inom
södra stadsdelen i Jönköping"
och har aktnummer:
0680K-E/1505*



Detaljplanen från 1961 medger främst användningen industri och järnvägsändamål.



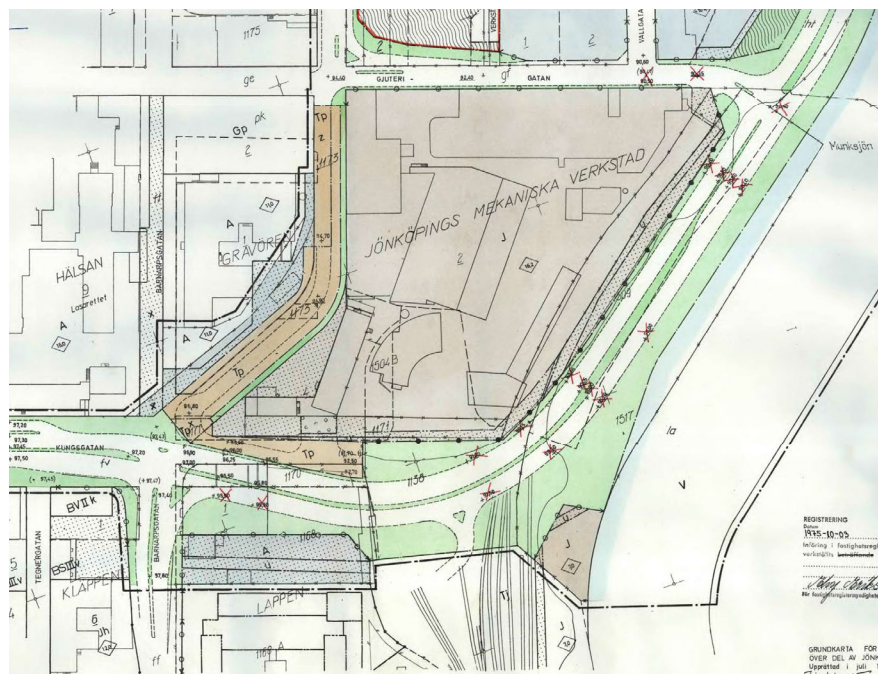
Utsnitt ur detaljplanen från 1974. Detaljplanen heter "Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteret Lappen m.m. i Jönköping" och har aktnummer: 06-JÖS-933



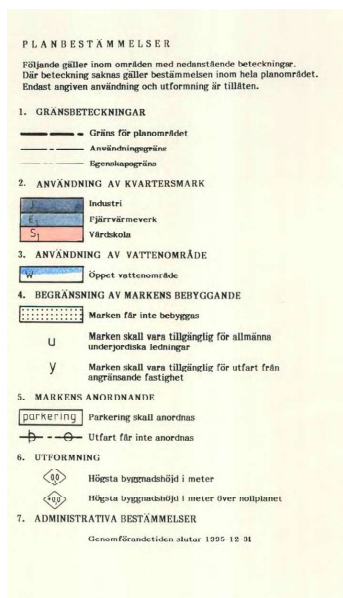
Detaljplanen från 1974 medger främst användningen allmänt ändamål och allmän plats, gata och gatuplantering. Nockhöjden är begränsad till 131 meter.



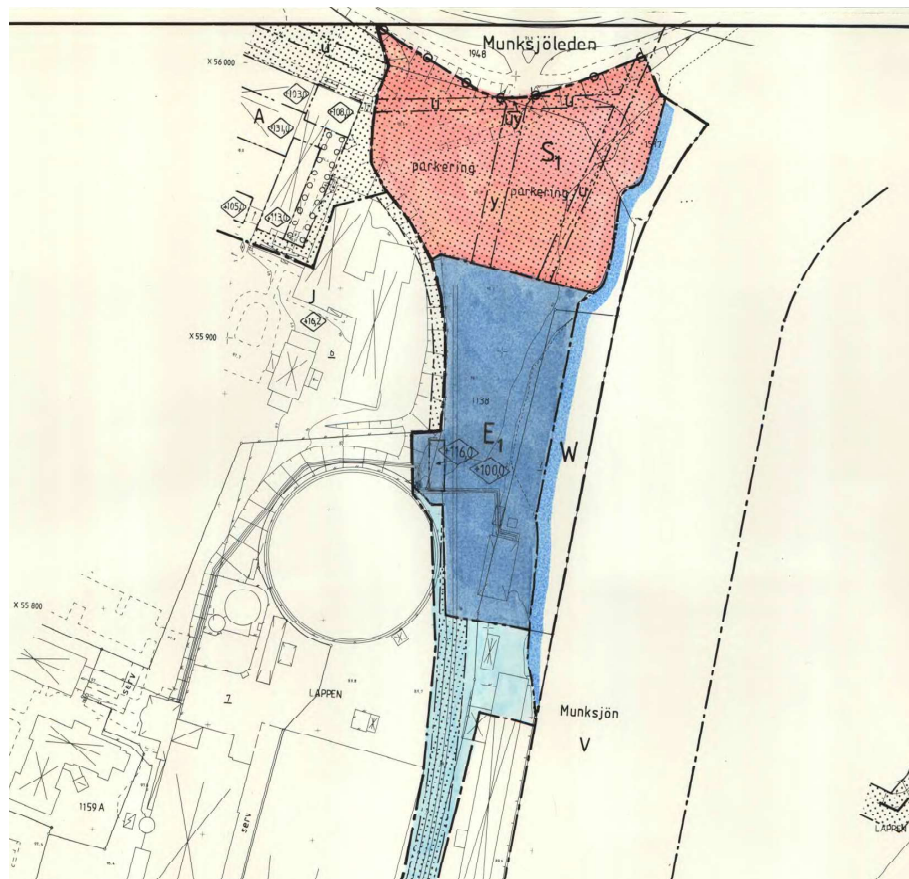
Utsnitt ur detaljplanen från 1975. Detaljplanen heter "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för kvarteret Göta m.fl. (Munksjöleden) i Sofia församling inom Jönköping kommun". Detaljplanen har aktnummer: 06-JÖS-879



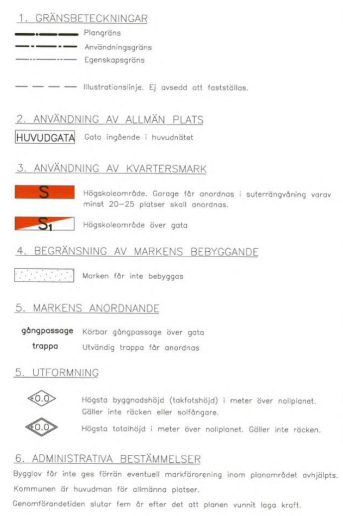
Detaljplanen från 1975 medger främst inom aktuellt område användningen allmänt ändamål, allmän plats, gata och gatuplantering, samt industriändamål.



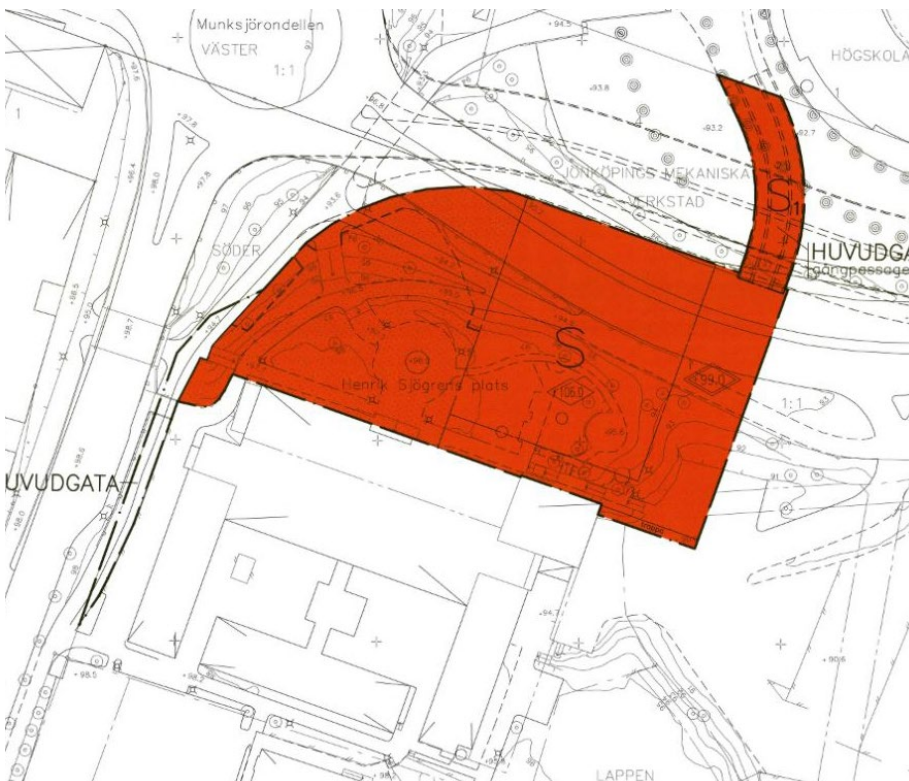
Utsnitt ur detaljplanen från 1990. Detaljplanen heter "Detaljplan för del av STG 1138 m.fl. (Munksjö industrispår) Sofia församling Jönköpings kommun" och har aktnummer: 0680-P97



Detaljplanen från 1990 medger användningen vårdskola, industri och fjärrvärmenätverk.



Utsnitt ur detaljplanen från 2012. Detaljplanen heter "Detaljplan för del av Lappen 16 m.fl. Friskvårdsanläggning vid Högsolan Jönköpings kommun". Detaljplanen har aktnummer: 0680K-DP120119/B



Detaljplanen från 2012 medger främst användningen högscoleområde. Nockhöjden är begränsad till 106,0 meter.

Gällande detaljplaner går att hitta via vår karttjänst på <https://karta.jonkoping.se> under fliken bygga, bo och miljö.

Bebyggelse

Campus Arena

I norra området finns Campus Arena som är en sporthall, gym och garagebyggnad. Campus Arena byggdes 2014.

Hälsöhögsolan (f.d Munksjöskolan)

I nordöstra delen av området finns Hälsöhögsolan. Hälsöhögsolan byggdes 1968 och arkitekt var Roland Voldemar Härm. I byggnaden huserar Hälsöhögsolan, restaurang, garage. Hälsöhögsolan ingår i Jönköpings kommuns "inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt bebyggelsehistoria mellan 1950 och 2000".

Förskolan HallonEtt

Den röda tegelbyggnaden byggdes år 1961 och var ursprungligen villa till disponenten på Munksjö AB. Villan har även varit bibliotek för Hälsöhögsolan innan Höfab år 2007 renoverade den och byggde om till förskolan "HallonEtt". Den gamla disponentvillan har förvisso ett spännande formspråk men har, under årens lopp, förlorat mycket av sina ursprungliga element genuinitet efter flera ombyggnader och funktionsändringar.

Mariedal

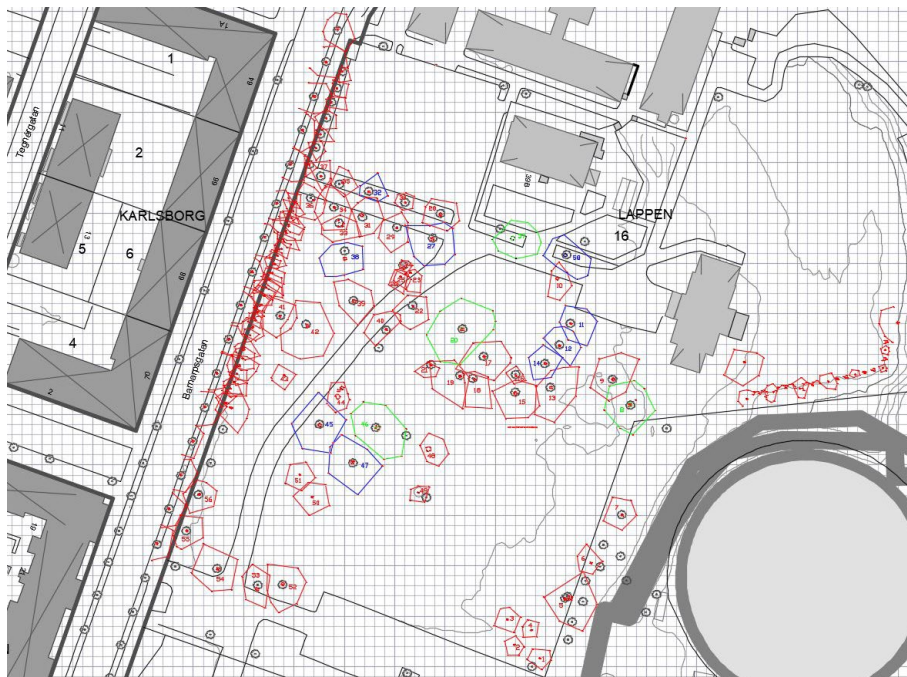
Villa "Mariedal" byggdes ursprungligen som ett "landeri" omkring år 1840 och var det första bostadshuset på väster som uppfört i sten. Munksjö AB köpte fastigheten år 1891 och använde huset som disponentvilla fram till år 1961. Villan om- och tillbyggdes kraftigt, år 1917, efter ritningar av stadsarkitekten August Atterström, men den omgivande parken bibehölls till stor del oförändrad.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Inom planområdet så finns det fyra träd som definieras som skyddsvärda och nio stycken träd som definieras som särskilt skyddsvärda (grova hålträd över 40cm i diameter) enligt rapporten Skyddsvärda träd i Jönköpings kommun, 2013.

Röd markering illustrerar inmäta träd. Grön markering illustrerar skyddsvärda lövträd över 80 cm i diameter. Blå markering illustrerar särskilt skyddsvärda träd (grova hålträd över 40 cm i diameter). Av de träd som återfinns inom planområdet är många stora äldre med höga värden, som är på gränsen och/eller kommer kunna klassas som skyddsvärda längre fram.



Det finns många stora äldre träd med höga värden, som är på gränsen till att kunna klassas som skyddsvärda längre fram. Träden sparas i så stor utsträckning som möjligt men enskilda träd kan behövas tas bort för att möjliggöra exploateringen. Enligt 12 kap. 6 § miljöbalken ska en anmälan göras när en verksamhet eller åtgärd väsentligt kan ändra naturmiljön. Anmälan om samråd ska göras då verksamhet eller åtgärd inte omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser i miljöbalken. Begreppet naturmiljö omfattar allt från ett enskilt träd till hela landskapsbilden.

Mariedalsparken

Mariedalsparken kallas det markområde som tillhörande disponentvillan "Mariedal".

Parkens och huvudbyggnadens kulturhistoriska värde har minskats genom att delar av parkytan tagits i anspråk av Munksjö bruk, dels genom att parkstruktur och växtmaterial förenklats, dels genom att vattenkontakten skurits av samt genom att huvudbyggnadens flyglar har rivits. Under 1960-talet vanställdes parken kraftigt då träd och planteringar togs bort i samband med byggnationen av den nya Munksjöskolan.

Numera betraktas parken, mellan Högskolan och Munksjö fabriksområde, som ett rekreationsområde och en viktig grön resurs för stadskärnan.

LAPPEN M.FL.

Befintliga naturvärden

TECKENFÖRKLARING

- Naturvårdsarter
- Invasiva arter
- Inventeringsområde
- Naturvärdesklass 1
- Naturvärdesklass 2
- Naturvärdesklass 3
- Naturvärdesklass 4

Karta över befintliga naturvärden och inrapporterade arter. Munksjön har höga naturvärden. I de norra delarna av inventeringsområdet finns naturvårdsarterna sandnejlika och skogsalm inrapporterade.

I de södra delarna har svart stork rapporterats häcka. De invasiva arterna jätteleka och kanadensiskt gullris har rapporterats förekomma i de norra delarna av området medan jättebalsamin finns längst strandkanten mot Munksjön.

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering gjordes sommaren 2021, daterad 2021-05-05, och kompletterad 2021-10-14. Naturvärdesinventeringens syfte är att identifiera och avgränsa de geografiska områden i landskapet som är av positiv betydelse för biologisk mångfald. Tidigare fynd av naturvårdsarter enligt Artportalen är sandnejlika och alm. Även en del invasiva arter är noterade. Befintliga naturvärdesobjekt är Munksjön som har naturvärdeklass 2 i kommunens Naturvårdsprogram.



I inventeringen bedöms Mariedalsparken ha påtagligt naturvärde, naturvärdesklass 3 på grund av påtagligt biotopvärde i områdets träd. Parken har särskilt skyddsvärda träd som grova hålträd, är viktigt att bevara då träden är viktiga livsmiljöer i staden. Alléer är även biotopskyddade enligt 7 kapitel 11 § miljöbalken.

Området i norr består av en parkeringsplats och en grasmatta. Båda bedöms ha låga naturvärden. Det förekommer enstaka värdeelement som döda träd och sandblottor, vilka är viktiga för den biologiska mångfalden. Enstaka planta av den skyddade arten gullriva finns på ett ställe. Arten är skyddad enligt 9 § artskyddsförordningen och är tämligen vanligt förekommande i regionen. Det finns inga tecken på att vare sig den skyddade arten sandnejlika eller de invasiva arterna jätteleka eller kanadensiskt gullris ska finns kvar i området.

Den invasiva arten jättebalsamin förekommer i det område där gång- och cykelbanan anläggs. Jättebalsamin är med på EU-s lista över invasiva arter. Den invasiva arten blomsterlupin noterades strax utanför inventeringsområdet i norr, där den tidigare har rapporterats förekomma.

LAPPEN M.FL.

Inventeringsområde

TECKENFÖRKLARING

- Invasiva arter
- Naturvårdsart
- Generellt biotopskydd
- Påtagligt naturvärde
- Inventeringsområde

Karta med de naturvärden och invasiva arter som noterades vid fältbesöket. Det förekommer flera grova hålträd i parkområdet i det naturvärdesobjekt som har klassats ha påtagligt naturvärde. Jönköpings kommun har gjort en inmätning av de skyddsvärda träden i parkområdet.



Gullvivans utbredning främjas

En kompensationsåtgärd för att bevarande gullvivan är att spara bortgrävd toppjord där den växer och återföra jorden. På så vis bibehålls gullvivans fröbank i jorden och arten kan återetablera sig i området. Vilket betyder att man inte har behov av att söka dispens från artskyddet.

LAPPEN M.FL.

Naturvärdesinventering

TECKENFÖRKLARING

- Invasiv art
- Död ved
- Naturvårdsart
- Inventeringsområde

Karta över naturvärdesinventeringen. Gullviva och ett dött träd finns vid gräsmarken medan blomsterlupin finns strax norr om inventeringsområdet.



Skapa ytor med sandig/näringsfattig jord där kalkfattig torräng kan anläggas

Inventeringen menar att det är viktigt att inte tillsätta matjord vid exploateringen. Utan att behålla den näringsfattiga sandjorden som finns i området. Med en öppen sandjord kan en artrik flora gynnas liksom livsmiljö för sandlevande insekter. Förekomsten av flera olika typer av insekter bidrar till en artrik fauna med fåglar och fladdermöss. Öppna sandblottor kan tillskapas genom att i området avsätta ytor för exempelvis kalkfattig torräng. Ängsytorna ska med fördel placeras åt söder för att skapa gynnsam livsmiljö och högre biologisk mångfald.

Död ved och faunadepå blir lekmiljö

Det förekommer även värdestrukturer som stående död ved i området. Om det döda trädet måste tas ner bör stamdelarna sparas som faunadepå i närområdet. Detta skulle kunna göras på ett både lekvänligt och pedagogiskt vis genom att placera ut liggande stockar på en flisbeklädd yta. Stockarna kan sågas på ett sådant sätt, i samråd med lekplats-besiktningsman, att kanter avfasas och riskfyllda grenar och vinklar minimeras.



Liggande stockar med bark/flis som fallunderlag i Lunds Botaniska trädgård.

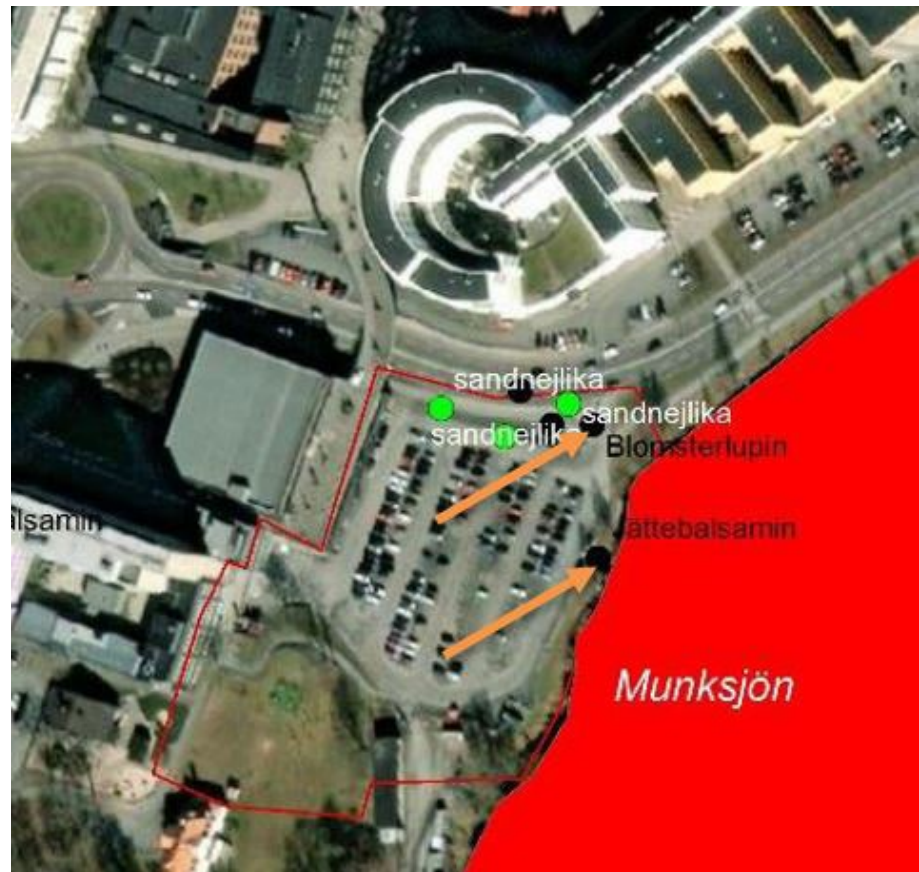
Invasiva arter finns i eller i närheten av området

Den invasiva arten jättebalsamin förekommer i det område där gång- och cykelbanan anläggs och det finns risk att den finns kvar efter att arbetet är utfört. Om den fortfarande finns kvar bör en plan tas fram för att bekämpa den.

Jättebalsamin är med på EU-s lista över invasiva arter och det är därför förbjudet att ha arten på sin fastighet eller att bidra till ytterligare spridning. Den har exploderande frökapslar och kan därför sprida sig vid minsta beröring. Bekämpning bör därför ske innan blomman har gått i frö och alla växtdelar ska gå till förbränning i slutna kärl.

Blomsterlupin som förekommer strax utanför området är i dagsläget inte olaglig att ha på sin fastighet eller att sprida. Blomsterlupin anses vara invasiv enligt Naturvårdsverkets och Trafikverkets bedömningar.

Det är därför viktigt att hålla koll på dessa båda arter då grävarbeten görs i området. Det är även betydelsefullt att förankra bekämpningsinsatser hos den framtida skötseln av grönytorna för att stävja att arterna sprida sig, både på kort och lång sikt.



Karta över blomsterlupin och jättebalsamin i området.

Geotekniska förhållanden

Syftet med den geotekniska utredningen har varit att utreda möjligheten till byggnation inom området för två planerade byggnader samt ett parkeringsdäck intill byggnaden Mariedal. Utredningsområdet utgörs huvudsakligen av relativt plan grusbelagd parkering med bergfritt djup till ca 4 - 42 m under markytan.

Undergrunden utgörs i huvudsak av fyllning ovan friktionsjord i form av sand med inslag av finsand. I närheten till Munksjön har det även påträffats skikt av organiskt material i form av torv och dy. Grundvattenytan ligger på djupet ca 1 m under markytan, vilket motsvarar nivån ca +89.

I friktionsjorden anses generellt inga bärighetsproblem föreligga samt att sandjordarna anses stabila i fuktigt tillstånd, men kan rasa vid uttorkning eller vattenöverskott. Det bör tas hänsyn till att vibrationer från exempelvis tunga maskiner i löst lagrad sand, kan leda till skred.

Utförda stabilitetsberäkningar visar på att släntens totalstabilitet är tillräcklig och att de planerade byggnationer inklusive parkeringsplats inte medför några stabilitetsproblem. Detta förutsätter även att grundläggning och markarbeten utförs enligt AMA Anläggning.

Generellt bedöms sättningar för byggnader med en nettospänningslast på ca 40 kPa (motsvarar ca 4 våningar) beräknas generera sättningar mellan 50-70 mm. Majoriteten av sättningarna bedöms kunna tas ut med överlast inom ca 6 månader. Vid grundläggning av större byggnader erfordras djupgrundläggning företrädesvis med pålar. Byggnaden bör utgöra en jämn lastverkan över hela fundamenten för att undvika höga lastkoncentrationer.

Med nuvarande underlag bedöms att inga hinder eller allvarliga restriktioner med avseende på de geotekniska förutsättningarna finns för detaljplanens genomförande.

Markföroreningar

De påträffade föroreningarna inom Lappen 16 bedöms inte innebära något hinder för antagandet av den nya detaljplanen. Riskerna för människors hälsa vid den planerade markanvändningen bedöms vara mycket små. Riskerna med avseende på miljö bedöms vara mycket små. Den planerade markanvändningen bedöms även minska påverkan på grundvatten och ytvatten jämfört med dagens markanvändning.

Det bedöms inte finnas något behov av särskilda åtgärder med avseende på förorenad mark utöver den masshantering som är aktuell i samband med planerad byggnation av det nya campusområdet och gång- och cykelvägen. De föroreningar med halter >MKM som påträffats i yttlig jord bedöms kunna hanteras inom ramen för masshanteringen i de olika byggprojekten.

Behov av att hantera förorenade massor bedöms föreligga inom tre delområden:

- Förorenade massor (>MKM) i strandområdet.
- Rivningsmaterial i läget för framtida parkeringsgarage.
- Förorenade massor i södra delen av grusparkeringen.

Förorenade massor i strandområdet låg i läget för den tillfälliga gång- och cykelväg som Jönköpings kommun byggt under våren 2021. Förorenade massor i denna sträckning har hanteras i samband med dessa arbeten.

I kullen där det underjordiska parkeringsgaraget planeras byggas förekommer utfyllnad med rivningsmaterial och hela eller delar av källaren till "gamla odontologen" ska ha lämnats kvar vid rivningen. Dessa rivningsmassor behöver hanteras i samband med byggnation. Vid de genomförda undersökningarna har förekomst av rivningsmaterial bekräftats, men utbredning sammansättning och eventuellt föroreningsinnehåll i materialet är inte känt.

I södra delen av grusparkeringen kommer massor att behöva grävas ur av tekniska skäl. Då det förekommer föroreningshalter över riktvärden för MKM behöver de urgrävda massorna lämnas till en

lämplig mottagningsanläggning. Innan schaktning påbörjas behöver kompletterande undersökningar genomföras. Initialt uppskattas ca 1050 m³ massor omfattas. Merkostnaden för hantering av förorenade massor inom grusparkeringen uppskattas grovt till ca 600 000 kr.

De undersökningar som gjorts är av en översiktlig karaktär och utgör inte tillräckligt underlag för att planera masshanteringen vid en kommande byggnation. För att få ett tillförlitligt underlag för vidare hantering av dessa frågor krävs kompletterande undersökningar. Några andra viktiga faktorer som behöver beaktas vid planering och projektering av kommande byggnation är:

- Förekomst av föroreningar (bekämpningsmedel, kobolt) vid en eventuell grundvattensänkning och hantering av avlett vatten.
- Ansättning av lämpliga riktvärden för interna och externa massor som används vid återställning av bl.a. grönytor.
- Val av pålningsmetod för att minimera risk för påverkan på fiberbank och andra föroreningar i Munksjöns sediment genom vibrationer mm.

Inom Mariedalsparken har ingen verksamhet bedrivits som föranleder misstankar om föroreningar utöver att det i den norra delen, öster om Mariedal, kan finnas rivningsrester från när odontologiska institutionen revs. Marken har i övrigt nyttjats som park under lång tid. De påträffade föroreningarna inom Etapp 3 och Mariedalsparken bedöms inte innebära något hinder för antagandet av den nya detaljplanen. Föroreningsnivån är låg och någon risk för människors hälsa och miljön bedöms inte föreligga, varken vid nuvarande markanvändning eller den planerade. Det bedöms inte finnas något behov av särskilda åtgärder med avseende på förorenad mark. De undersökningar som gjorts är av en översiktlig karaktär och utgör inte tillräckligt underlag vid en framtida byggnation med tillhörande markschakter. För att planera masshanteringen vid en kommande byggnation i området rekommenderas kompletterande undersökningar. Även om det inte finns några kända förorenande verksamheter inom Mariedalsparken så kan det finnas föroreningar som exempelvis kommer från biltrafik då parken ligger intill en trafikerad gata.

Hydrogeologi

Högskolefastigheters målsättning är att grundvattensänkning inte kommer att ske vid kommande byggnation, utan grundläggning utförs på nivå över rådande grundvattennivå. I det preliminära underlag som Sweco utgått från har angetts en golvnivå i lägsta våningsplan på +90,8 meter över havet (m.ö.h). Enligt kommunens riktlinjer för klimatanpassning ska ny bebyggelse kring Munksjön ligga på en höjd +90,3 m.ö.h för att undvika framtida översvämningsscenarier. Den valda nivån +90,8 m.ö.h bedöms vara rimlig med hänsyn till kommunens riktlinjer om klimatanpassning av ny byggnation runt Munksjön och för att undvika grundvattensänkning i samband med grundläggningsarbete.

I det fall grundläggning erfordras på lägre nivå än +90,8 m.ö.h. kan grundvattensänkning bli aktuell. Möjligheterna till grundvattensänkning diskuteras i Bilaga 3 till Sweco (2018) där några hypotetiska fall har beräknats. Beräkningarna har utgått från ett grundvattenstånd på 89,0 m.ö.h., vilket bedöms som rimligt utifrån den utförda långtidsmätningen av grundvattenståndet i området. Beräkningarna är av översiktlig karaktär och utgör inte en detaljerad dimensionering av länshållnings-/pumpinsatsen.

Resultat av utförda beräkningar visar att spont runt schakten reducerar inläckaget betydligt och sponten innebär också en betydande reduktion av praktiskt influensområde. Likaså ökar inläckage och influensområde med djupet till. Resultaten är rimliga och överensstämmer med vad som har framräknats i flera liknande projekt i Jönköpings innerstad.

I det fall grundläggningsnivån sänks så att grundvattenbortledning krävs tillkommer normalt sett flera kostnadsdrivande moment, som till exempel:

- Detaljerade undersökningar för att bedöma förutsättningar för grundvattensänkning och storleken på omgivningspåverkan.
- Analys av riskerna för med grundvattensänkning
- Tillkommande myndighetskontakter.
- Framtagande och utförande av kontroll- och åtgärdsprogram kopplat till grundvattensänkning.
- Tillkommande spontning.
- Utförande av grundvattensänkning med tillhörande elförsörjning.

Grundvattenbortledning är dessutom att betrakta som vattenverksamhet för vilken tillstånd normalt sett erfordras hos Mark- och miljödomstolen i det fall det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas av grundvattensänkningen. För tillfällig grundvattenbortledning frångås ofta kravet på tillstånd, men exploatören har fortfarande ansvaret för eventuella skador som uppstår till följd av verksamheten.

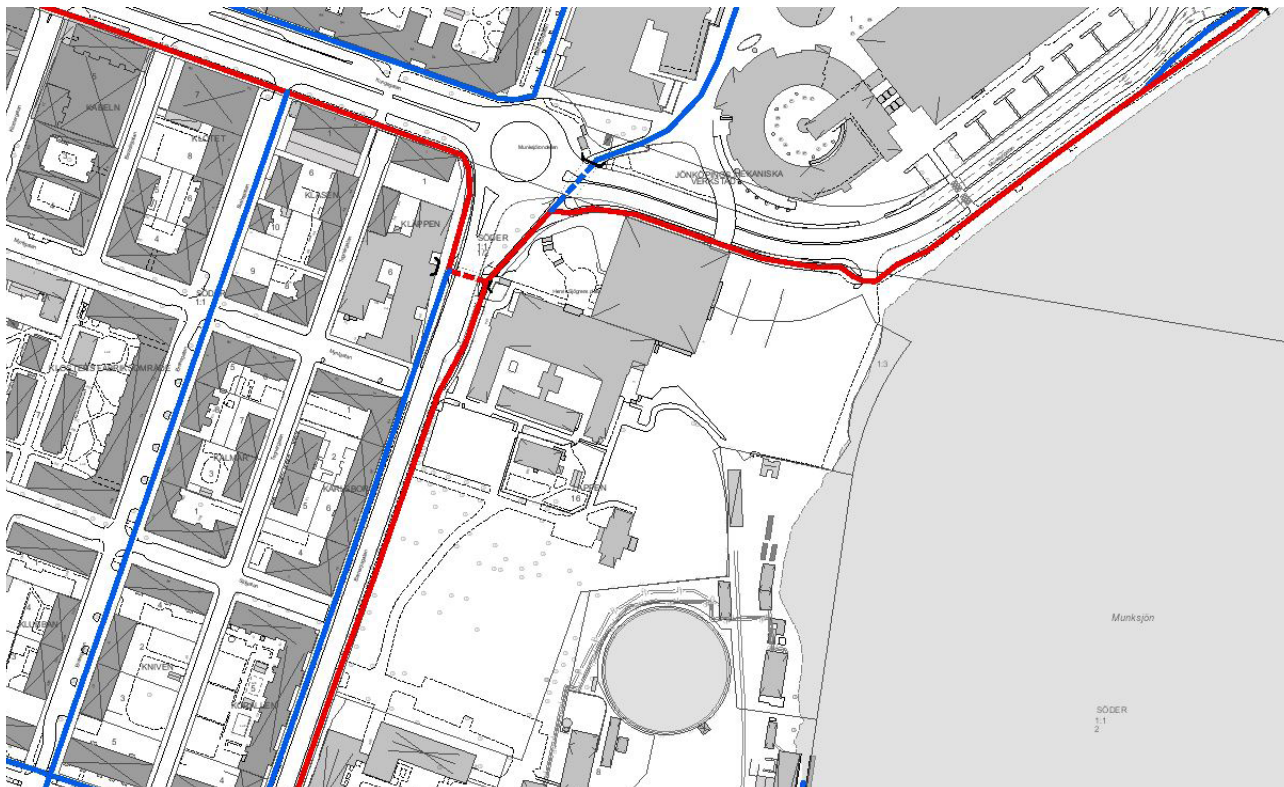
Kostnaden för tillkommande moment knutna till grundvattensänkning bör kunna uppskattas till storleksordningen 5 MSEK.

Radon

Radon är en ädelgas som bildas när det radioaktiva grundämnet radium sönderfaller. Radon är skadligt för människors hälsa och kan endast upptäckas genom radonmätningar. Inom området bör massor som tillförs området vara radonkontrollerade och radonskyddat byggnadssätt rekommenderas att användas.

Trafik

Gång och cykel



Blå linje illustrerar befintliga cykelvägar. Röd linje illustrerar cykelvägar som är utpekade som huvudcykelstråk. Blåstreckad linje illustrerar cykelväg i en undergång. Röd streckad linje illustrerar huvudcykelstråk i en undergång.

I närområdet finns ett väl utbyggt nät av gång- och cykelvägar. Befintlig cykelmöjlighet på Barnarpsgatan behålls med separata cykelbanor på båda sidor. De gående i området rör sig främst längst med Barnarpsgatan och Munksjögatan men rör sig även igenom parken söder om Hälsohögsolan. Munksjögatan fungerar som en huvudgata genom området. Längst med Munksjögatan och Barnarpsgatan, norr respektive väster om planområdet går ett befintligt huvudcykelstråk som används flitigt. Huvudcykelstråk ska vara attraktiva, trafiksäkra och ha en god framkomlighet året runt. När planering, ombyggnad eller nybyggnad sker i anslutning till de utpekade huvudcykelstråken ska cykeln vara det prioriterade trafikslaget. Utöver huvudstråket finns övriga cykelvägar som är kopplade till detta vilket gör att cykeln blir ett naturligt val av transportmedel för åtminstone kortare resor. Längs med Munksjön finns en tillfällig gång och cykelväg förbi exploateringsområdet som kommer vara tillfällig fram till det att exploateringsområdet byggs ut och en ny bredare gång och cykelväg anläggs längst med Munksjön.

Kollektivtrafik

Längs med Munksjögatan, Gjuterigatan och Kyrkogatan norr om planområdet och Barnarpsgatan, väster om planområdet går tättortlinje, en stombusslinje. Området har på så sätt mycket god tillgång till kollektivtrafik. Det finns tre närliggande busstationer. Munkplan i söder, beläget ca 450 meter från planområdet trafikeras av linje 24, 28 och

37. Jönköpings högskola i norr, beläget ca 400 meter från planområdet trafikeras av linje 24, 28, 37, 131, 132, 250, 500, 560. Myntgatan i väster, beläget ca 550 meter från planområdet trafikeras av linje 1 och 3. Landsbyggslinjer går längst med Kungsgatan och Barnarpsgatan i väster och Munksjögatan, Munksjönbron, Gjuterigatan och Kyrkogatan.

Mörk grön färg illustrerar huvudcykelstråk. Röd färg illustrerar befintliga tätortslinjer med högkvalitativ kollektivtrafik. Ljus grön färg illustrerar landsbyggslinjer som har hög turtäthet i likhet med tätortslinje. Landsbyggslinjer och tätortslinjer övertäcker varandra på illustrationen så landsbyggslinjer finns även på Barnarpsgatan, Munksjögatan, Gjuterigatan och Kyrkogatan.



Bil

Området angörs med bil längst via Munksjögatan och Barnarpsgatan. Båda gatorna är trafikintensiv, vilket kan bidra till sämre framkomlighet vid rusningstider på morgonen och eftermiddagen.

Parkering

Inom planområdet och Högskolans fastighet finns i dagsläget ca 325 markparkeringsplatser. Av de ca 325 p-platserna så nyttjar Högskolan ca 300 p-platser. Majoriteten av parkeringsplatserna, 204 stycken utgörs av en grusad markparkering öster om Hälsohögskolan och Campus arena. Den grusade parkeringen är belägen inom Högskolans fastighet Lappen 16 som allmänheten, besökare till sporthall, samt Högskolans personal, studenter och besökare idag tillgång till.

Längst med infartsvägen söder om Mariedalsparken finns idag ca 55 p-platser belägna inom Högskolans fastighet Lappen 16. Totalt nyttjar Högskolan 23 p-platser längst med infartsvägen. De återstående ca 30 p-platserna inom Högskolans fastighet nyttjas av grannfastigheterna.

Tillgänglighet

Området kommer att utformas enligt gällande föreskrifter vad gäller tillgänglighet.

Service

Offentlig service

Norr och väster om planområdet finns Jönköpings högskola. HallonEtt som är en fristående förskola finns inom planområdet. Kuskens förskola som är en kommunal förskola finns ca 300 meter väst om planområdet tillsammans med Vettergymnasiet som är en fristående gymnasieskola.

Kommersiell service

Områdets centrala läge innebär att all typ av service som Jönköpings centrum kan erbjuda finns inom gångavstånd.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

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

Organisatoriska frågor

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

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2015

9 september	STBN- planuppdrag
-------------	-------------------

2020

22 december	Planstart
-------------	-----------

2022

20 januari	STBN - beslut om plansamråd
2 februari - 16 mars	Samråd
22 september	STBN - beslut om granskning
3 oktober - 31 oktober	Granskning

2023

januari	STBN-beslut om antagande/godkännande
februari	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

Mellan exploatören och kommunen har ett planavtal tecknats i februari 2020. Innan detaljplanen tas upp till stadsbyggnadsnämnden för antagande kommer ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet ska ha godkänts av tekniska nämnden före det att stadsbyggnadsnämnden tar beslut om antagande av detaljplanen.

Exploateringsavtalet kommer reglera ansvar för utbyggnad av anläggningar på kvartersmark, marköverlåtelse, kostnader för fastighetsbildning, anläggningsavgifter för vatten och avlopp, utbyggnad av anläggningar på allmän platsmark, exploateringsersättning, markföreningar m.m. Exploateringsavtalet reglerar även de kostnader som tecknat planavtal omfattar samt de administrationskostnader som tekniska kontoret haft för framtagandet av detaljplanen.

Den nya detaljplanen omfattar ett område med användningen E, för transformatorstation. Exploatören ansvarar för att teckna erforderligt avtal med elnätsägaren Jönköping Energi Nät AB för att möjliggöra för ny transformatorstation som kan tillgodose planområdets elförsörjning.

För del av Lappen 8 finns ett befintligt servitut tecknat mellan Jönköpings Energi AB och kommunen. Servitutet avser yta för Munksjöpromenaden och anger att i det fall servitutsområdet planläggs som allmän platsmark är kommunen och Jönköpings Energi AB överens om att Jönköping Energi AB överlåter marken till kommunen utan ersättning om kommunen begär inlösen av den allmänna platsen. Kommunen ska dock svara för samtliga fastighetsbildningskostnader som kan hänföras till denna överlåtelse.

Ekonomiska frågor

Kommunen kommer ha kostnader för framtagande av detaljplan och i samband med genomförandet av detaljplanen även kostnader för utbyggnad av Munksjöpromenaden, ombyggnad av infart till exploateringsområdet, gång- och cykelbana, förvärv av parkmark m.m. Kommunen kan också få kostnader för va-ledningar om nya serviser ska byggas ut.

Genom exploateringsavtalet kommer exploatören åläggas att ersätta kommunen för kostnader som uppkommer för anläggande av nya allmänna anläggningar. Ersättningen för dessa kostnader tas ut i den mån det är skäligt med hänseende till exploatörens nytta av detaljplanen. Fördelning mellan vad som ska betalas av exploatören och vad som ska betalas av kommunen bestäms i samband med att exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. För eventuella nya va-anslutningar kommer anläggningsavgifter tas ut av exploatören i enlighet med av kommunen antagen taxa.

Exploatören ansvarar för all finansiering när det gäller utförande av byggnader och anläggningar inom kvartersmark. Vidare ska exploatören själv stå för kostnaden för erforderliga rivningar av byggnader och anläggningar samt omläggningar av befintliga tekniska anläggningar av såväl allmän som intern art. Exploatören svarar även för kostnader för framtagande av detaljplan inklusive administrationskostnader från tekniska kontoret.

En ekonomisk redovisning av kommunens kostnader för planen ska vara framtagen inför ett beslut om exploateringsavtal, inklusive förvärv av parkmark och de ökade driftskostnader som detaljplanen medför.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen vid förrättningen. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Avtal förutsätts träffas mellan fastighetsägarna.

Detaljplaneförslaget innehåller mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap samt kvartersmark. Fastigheter som planläggs för de olika markanvändningarna är Söder 1:1, 1:3, Lappen 8, 16 och Väster 1:1.

För de områden där kommunen ska vara huvudman för allmän plats, har kommunen enligt PBL 6 kap. 13 § rätt att lösa in sådan mark. Om fastighetsägaren begär detta, är kommunen enligt PBL 14 kap. 14 § även skyldig att lösa in den allmänna platsmarken. Om marken inlöses utan överenskommelse genom lantmäteriförrättning beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning.

För de områden inom Lappen 16, Söder 1:1 och Lappen 8 som planläggs med kvartersmark (med S1CP betecknat område) kan nya fastigheter bildas utifrån lämplig användning.

Mark bestående utav allmän plats med kommunalt huvudmannaskap kan genom fastighetsreglering föras över till kommunalägd fastighet.

Gemensamhetsanläggning

Om flera fastigheter avstyckas inom samma kvarter kan gemensamhetsanläggning(ar) bildas för gemensamma ytor och anläggningar.

Servitut

Officialrättigheter finns inom planområdet. Inom planområdet finns nya allmänna gator som gör att tillgång till behövliga vägar för berörda fastigheter kan ske delvis utan officialservitut. Servituten kan komma att upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Inom de fastigheter som berörs av planområdet finns flera registrerade och inskrivna avtalsservitut/rättigheter. Observera att rättigheter som har bildats genom avtal inte behöver vara inskrivna i fastighetsregistret för att vara giltiga. Sådana avtalsrättigheter har hittills inte varit kända under planprocessen men kan uppvisas av berörd part.

Hur rättigheterna bedöms påverkas av planens genomförande redovisas i tabellen nedan, de inskrivna rättigheter som inte finns med i tabellen nedan bedöms inte beröra planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelser

I detaljplanen kan rätten till områden för tekniska anläggningar och allmänna ledningar lösas genom ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet / Rättighet	Fastighetsrättslig konsekvens
	Allmän plats har kommunalt huvudmannaskap
Lappen 16	Mark planläggs med kvartersmark (centrum, skola, transformatorstation mm.) samt allmän plats (park, gata, torg). Mark planläggs även som vattenområde. Detaljplanen medger avstyckning inom kvartersmarken för något av de ändamål som planen anger. Ledningsrätt alternativt ny fastighet genom avstyckning kan bildas för område utlagt med transformatorstation. Fastighetsbildning är nödvändig för överföring av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap till kommunalägd fastighet.
Lappen 8	Mark planläggs med kvartersmark (centrum, skola, transformatorstation mm.) samt allmän plats (torg). Mark planläggs även som vattenområde. Fastighetsbildning är nödvändig för att mark utlagd med kvartersmark ska kunna överföras genom fastighetsreglering. Fastighetsbildning är nödvändig för överföring av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap till kommunalägd fastighet.

Fastighet / Rättighet	Fastighetsrättslig konsekvens Allmän plats har kommunalt huvudmannaskap
Söder 1:3	Mark planläggs med allmän plats (torg) samt vattenområde. Mark planlagd med allmän plats är mycket liten. Det är osäkert om fastighetsbildning är nödvändig där allmän plats överförs till kommunalt ägd fastighet.
Söder 1:1	Mark planläggs med kvartersmark (centrum, skola, transformatorstation mm.) samt allmän plats (gata, torg). Mark planläggs även som vattenområde. Fastighetsbildning är nödvändig för att mark utlagd med kvartersmark ska kunna överföras genom fastighetsreglering eller avstyckas till egen fastighet. Fastigheten ägs sedan tidigare av Jönköpings kommun. Ingen fastighetsbildning bedöms som nödvändig, där mark planlagd som allmän plats överförs.
Väster 1:1	Mark planläggs för allmän plats (gata). Marken ägs sedan tidigare av Jönköpings kommun. Ingen fastighetsbildning bedöms som nödvändig.
0680-1609.1	Fastigheten Lappen 8 har idag rätt att till utfart genom detaljplanens kvartersmark samt allmän plats torg. Inom planområdet finns nya allmänna gator som gör att tillgång till behövliga vägar för fastigheten kan ske delvis utan officialservitut. Servitutet kan komma att upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning
06-IM1-84/7279.1	Fastigheten Lappen 16 belastas av ett avtalsservitut för fjärrvärmeledning, till förmån för Lappen 8. Ledningen kan påverkas vid genomförandet av detaljplanen.
06-IM1-89/1257.1	Fastigheten Lappen 16 belastas av ett avtalsservitut för ledning, till förmån för Överskottet 1. Ledningen kan påverkas vid genomförandet av detaljplanen.
06-IM1-90/981.1	Fastigheten Lappen 16 belastas av ett avtalsservitut för fjärrvärmeledning, till förmån för Lappen 8. Ledningen kan påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighet / Rättighet	Fastighetsrättslig konsekvens Allmän plats har kommunalt huvudmannaskap
D-2018-00343559:1	Fastigheten Lappen 8 belastas av ett avtalsservitut för väg, till förmån för Väster 1:1. Rättigheten kan påverkas vid genomförandet av detaljplanen.
06-IM1-89/1258.1	Fastigheten Lappen 16 belastas av ett avtalsservitut för utfart till förmån för Lappen 8. Utfarten kan påverkas vid genomförande av detaljplanen
0680IM-12/20224.1	Fastigheten Lappen 16 belastas av ett avtalsservitut för el-ledningar, till förmån för Ändamålet 2. Ledningen kan påverkas vid genomförande av detaljplanen.
0680IM-12/21466.1	Fastigheten Lappen 16 belastas av ett avtalsservitut för fiberledning, till förmån för Söder 1:1 och Väster 1:1. Ledningen kan påverkas vid genomförande av detaljplanen.
06-IM1-96/14821.1	Fastigheten Lappen 16 belastas av ett avtalsservitut för vattenledning, till förmån för Lappen 8. Ledningen kan påverkas vid genomförande av detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Bengt Mattias Carlsson	Staben
Henrik Zetterholm	Utvecklings- och trafikavdelningen
Mats Ruderfors	Utvecklings- och trafikavdelningen
Hampus Maars	Lantmäteriavdelningen
Ann Johansson	Lantmäteriavdelningen
Ingvar Røjder	Kartavdelningen
Helen Bjurulf	Översiktlig planering

Cecilia Gadman Översiktlig planering

Anna Klahr Bygglov

Kajsa Starck Bygglov

Tekniska kontoret

Linda Helte Mark och exploatering

Linda Broddegård Gydevik Mark och exploatering

Fredrik Sandberg Svärd Mark och exploatering

Anders Larsson Vatten och avlopp

Elin Eklund Gata/Park

Emma Axelsson Gata/Park

Emma Gunnarsson Gata/Park

Miljö- och hälsoskyddskontoret

Annica Magnusson Vattensamordnare

Liselott Johansson
Planchef
036-10 57 78

Joel Johansson
Planarkitekt
036-10 51 27