



PLANPROGRAM FÖR **STRANDÄNGEN** Jönköpings kommun

SAMRÅDSHANDLING 2011-04-14

INNEHÅLL

INLEDNING	sid 6
BAKGRUND OCH SYFTE	
PLANOMRÅDET	
PLANERINGEN AV KORTEBO	
SAMMANFATTNING AV FÖRSLAGET	8
HISTORIK	17
PLANFÖRHÅLLANDEN	17
ÖVERSIKTSPLANER	
DETALJPLANER	
STRANDSKYDD	
VATTENSKYDD	
BIOTOPSKYDD	
RIKSINTRESSEN	
KULTURMILJÖ	
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR	19
TOPOGRAFI OCH VEGETATION	
GEOLOGI	
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	
BEFOLKNING	
SKOLOR	
BEBYGGELSEFÖRUTSÄTTNINGAR	21
BEFINTLIG BEBYGGELSE	
TRAFIK	
TRAFIKBULLER	
RISKER	
TEKNISK FÖRSÖRJNING	
BEHOVSBEDÖMNING	25
KONSEKVENSBESKRIVNING	27
UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD	29
ETAPPUTBYGGNAD	32
FORTSATT PLANARBETE	32

På kommunens hemsida, [www.jonkoping.se/bygga och bo/detaljplaner/pågående planarbeten/planprogram](http://www.jonkoping.se/bygga-och-bo/detaljplaner/pagående-planarbeten/planprogram) Strandängen finns följande kompletterande handlingar:

- Tävlingsprogram, mars 2010.
- Det vinnande tävlingsförslaget ”gläns över sjö och strand”, Tengbomgruppen.
- Tillhörande text som separat dokument, Tengbomgruppen.

- Geoteknisk utredning, WSP 2010-02-12.
- Geotekniska förutsättningar för arkitekttävling, WSP 2010-03-17
- Tågbullerutredning, Soundcon 2009-09-25.
- Riskanalys, Räddningstjänsten
- Kulturhistorisk värdebeskrivning av bebyggelsen på Vilhelmsro, Lennart Grandelius.
- Vilhelmsro kyrkogård, Jönköpings läms museum 2007:40
- Trädmiljöinventering, Stadsbyggnadskontoret

Programområdet innefattar de två delar som tidigare benämnts Vilhelmsro och Strandängen. Hela området föreslås få namnet **Strandängen**.

Exploatör och ägare till huvuddelen av marken är

Bostads AB VätterHem.

Bebyggelseförslag för området har utformats av Arkitektföretaget **Tengbomgruppen**, Stockholm.



Strandängen från söder.

Planområdet begränsas av Vättern i öster, järnvägen Nässjö Falköping i väster och Eklundshovs koloniområde i norr. I söder utanför bild finns Djupadalsravinen. Största delen av området upptas av institutionsbyggnader med tillhörande park/trädgård som tidigare tillhört Norra klinikerna. Mot Vättern finns åkermark och närmast stranden syns den trädbevuxta strandbrinken.

I bakgrunden syns delar av Kortebo, Häggeberg och Granbäck samt Kortebovägen upp mot Bankeryd.

INLEDNING

BAKGRUND OCH SYFTE

Kommunen och Vätterhem övertog området för Norra klinikerna, Vilhelmsro-Strandängen, från Landstinget 1990. Avsikten var att i huvudsak använda området för bostäder. Sedan dess har området funnits med som framtida bostadsområde i kommunens översiktliga planering.

Vätterhem har i samarbete med kommunen genomfört en inbjuden arkitekttävling i avsikt att få fram goda idéer för utvecklingen av området. Av sex inlämnade förslag har en jury utsett "Gläns över sjö & strand" utfört av Tengbomgruppen, Stockholm, som vinnare.

Tävlingsförslaget föreslås ligga till grund för planeringen av Strandängen. I detta planprogram redogörs för områdets förutsättningar, för hur bebyggelseförslaget i stort ser ut och för de konsekvenser exploateringen kan komma att medföra. Efter samrådet ska en detaljplan tas fram för den första utbyggnadsetappen, den södra delen.

PLANOMRÅDET

Strandängen ligger utmed Vätterns västra strand ca 4 km norr om Jönköpings centrum. Planprogrammet omfattar den mark som Vätterhem idag äger och kommunens fastighet för äldreboende mm centralt i området. Området begränsas i väster av järnvägen mot Falköping, i öster av Vättern, i norr av naturmarken i anslutning till Eklundshovs koloniområde och i söder av Djupadalsravinen och Trolleboområdet. Den totala ytan är ca 30 ha. När Djupadalsravinen och en strandzon utmed Vättern undantas återstår ca 21 ha för bebyggelse.

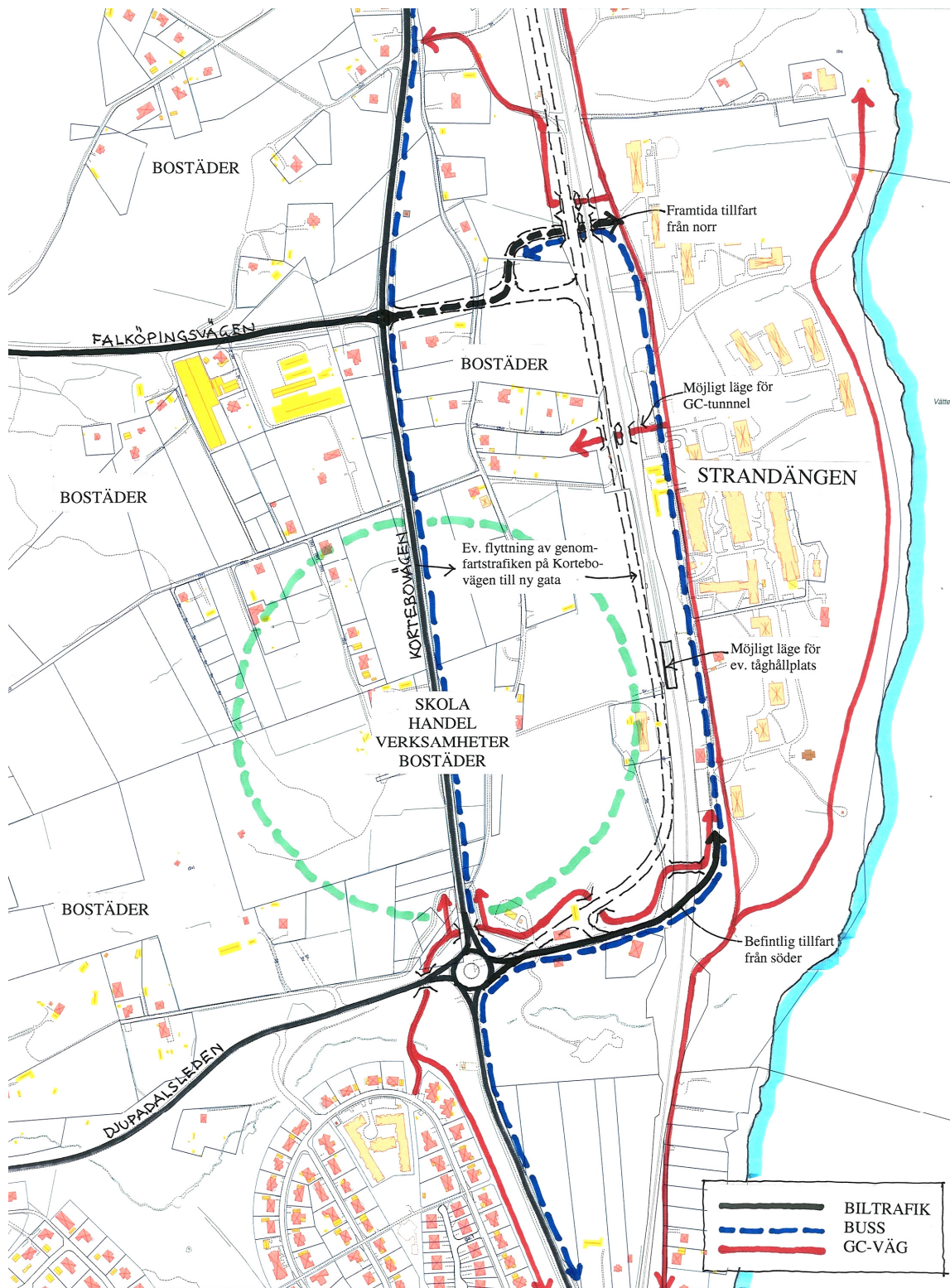
PLANERINGEN AV KORTEBO

Strandängen skiljs från övriga delen av Kortebo av järnvägen, men är ändå en viktig del av den framtida stadsdel som här kommer att växa fram.

Arbete pågår med en utbyggnadsstrategi för bostäder och verksamheter i kommunen. I Kortebo är utbyggnadsmöjligheterna idag begränsade på grund av kapacitetsproblem på Kortebovägen, men ca 1400 nya bostäder (varav ca 800 i Strandängen) samt verksamheter och servicefunktioner anses vara möjligt med begränsade förbättringar av vägen in mot centrum.

Hur området väster om järnvägen i detalj kommer att se ut är ännu inte klart. En ny skola behövs, och här är också bra läge för handel, verksamheter och andra servicefunktioner i anslutning till Kortebovägen och Djupadalsrondellen, ett trafikmässigt nav i området.

För att länka samman Strandängen med övriga Kortebo är det av stor vikt att framförallt gång- och cykelförbindelserna förbättras. Om en hållplats för spårtrafiken anläggs vid "Minnet" öster om järnvägen är bra förbindelse över eller under järnvägen viktig för hela området.



Kortebo-området kommer att på lite längre sikt innehålla ca 1400 nya bostäder (inkl. Strandängen), skola samt lokaler för verksamheter och handel. Eventuellt kommer biltrafiken på en sträcka av Kortebovägen att flyttas österut och läggas utmed järnvägen för att man på ett bättre sätt ska kunna utnyttja området. Om vägen ska flyttas och hur området i detalj kommer att utformas är ännu inte klart.

SAMMANFATTNING AV FÖRSLAGET

Det vinnande tävlingsförslaget finns i sin helhet på kommunens hemsida [www.jonkoping.se/ bygga och bo/detaljplaner/pågående planarbeten/planprogram Strandängen](http://www.jonkoping.se/bygga-och-bo/detaljplaner/pa-gaende-planarbeten/planprogram-strandangen).

Tillhörande text, där förslaget beskrivs ingående, finns också som separat dokument.

Förslagets huvuddrag

Kommunens byggnader centralt i området behålls liksom en del av de äldre kulturbyggnaderna söder därom. I övrigt rivs befintlig bebyggelse inom området. Ebba Ramsays väg, "huvudgatan", behålls som infartsgata och parallellt med denna anläggs centralt i området en ny gata, "bygatan". Entrégator läggs vinkelrätt mot dessa i öst-västlig riktning.

I första etappen, den södra delen, anpassas ny bebyggelse till den kulturhistoriskt värdefulla miljön med befintliga byggnader.

Byggnaderna är i huvudsak 3-4 våningar men inslag finns med några högre delar samt tvåvånings radhus.

Djupadalsravinen i söder behålls som naturområde liksom strandbrinken och en zon utmed denna. Dessa områden kommer att avsättas som allmän platsmark i kommande detaljplaner. Det ekskogsparti som finns nordöst om kommunens tomt kommer att bevaras men ingå i kvartersmarken.

Allmänna gc-vägar kommer att finnas i nord-sydlig riktning utmed Ebba Ramsays väg samt utmed strandbrinken utmed Vättern.

Antal lägenheter

Antal lägenheter enligt tävlingsförslaget är i första etappen totalt 172 st. inklusive 23 st. i befintliga hus och i kommande 2-4 etapper 515 st. Totalt i Vätterhems område blir det då 687 st. Till det kommer ca 160 boende i Kommunens anläggning varav ca 20 är rum för korttidsboende och ca 60 studentrum.

Vid en bearbetning av förslaget kan antalet bostäder troligen bli något högre.



Perspektiv med Ceciliakapellet i förgrunden

Exploateringsgrad

Kvartersytan mellan järnvägen och den allmänna platsmarken utmed Vättern är ca 21 ha inklusive kommunal gata. Med totalt ca 850 lägenheter inom området blir exploateringsgraden ca 40 bostäder/ha. Motsvarande värde är för t ex Kålgården 83, Råslätt 50 och Ekhagen 26.



Situationsplan, vinnande tävlingsförslag "gläns över sjö och strand".

Den fortsatta texten i detta kapitel (med kursiv stil) är en förkortad version av Tengbomgruppens beskrivning av tävlingsförslaget.

Vision

Visionen är att skapa en ny stadsdel som är ekologiskt, socialt och ekonomisk hållbar. Genom att inspireras av och fånga platsens själ skapar vi den nya planstrukturen och gestaltningen av de nya byggnaderna. Vi vill förena den täta stadsdelens rikare stadsliv och bra kollektivtrafik med grönområden och vatten som ger staden grönska, luft och ljus och förutsättningar för rekreation, fritidsaktiviteter och närhet till naturen och vattnet.

Strandängen har fantastiska förutsättningar att bli ett unikt bostadsområde med sitt läge, sin utsikt över Vättern, sin dramatiska natur och sitt säregna ljus vid Vätterstranden. Tillsammans med kommande utbyggnadsområde på västra sidan av järnvägen med komplement av handel, verksamheter, skola och service kan Strandängen bli en levande hållbar stadsdel. Flera breda gång- och cykeltunnlar behövs i strategiska lägen under eller över järnvägen för att öka tillgängligheten mellan dessa bägge områden.

Arkitekturen speglar det nya "gröna" och energisnåla konceptet i formspråk och gestaltning.

Analys – idékoncept

Stadsbyggnadsgreppet utgår från platsens naturliga förutsättningar med den karaktäristiska österslutningen och de branta ravinerna mot Vättern. Ravinerna med sin värdefulla vegetation sparas liksom de kraftfulla vegetationsridåerna och solitärbestånden. De kulturhistoriskt intressanta byggnaderna och miljön i områdets södra del tas tillvara.

Analysen av platsens förutsättningar har lagt grunden till en variationsrik gestaltning i en mänsklig skala som ger småskalighet, variation och identitet till de olika delområdena. Kvaliteter i den byggda miljön genomlyser den nya arkitektoniska gestaltningen i både volymbehandling, materialval och detaljering.

Strandängsområdet är tydligt avgränsat och ligger idag relativt perifert utan struktur. Vi har därför eftersträvat en tydlig egen karaktär avseende helhetsgreppet med en samlande ryggrad utefter Ebba Ramsays väg och därifrån tvärställda lamellhus som riktar sig mot Vättern. En uppdelning i olika enklaver, var och en med sin karaktär och starka identitet och som kan byggas ut i etapper. Gemensamt är hållningen till att bygga ett område med en stark miljöprofil både i planstruktur och i hus.

Det nya bostadsområdet Strandängen tar fasta på utblickarna mot Vättern och låter vyerna mot vattnet bryta igenom bostadsgrupperna och formge gaturummen för att bidra till områdets identitet och attraktivitet. Så många lägenheter som möjligt skall ha utsikt mot Vättern och Jönköpings centrum.

De olika delområdena knyts samman av en bygata som följer genom områdets inre delar samt entrégator som öppnar upp sig mot Vättern och för in upplevelsen av vattnet i stadsbilden.

Husens gestaltning - Etapp 1

Kulturmiljön med "Minnet" och "Kulturhusen".

Den södra delen har formats efter visionen att bevara och förstärka den befintliga bebyggelsemiljön. "Minnet" blir café o mötesplats och den centrala parkanläggningen i

det gröna rummet sluts genom att fem nya bostadshus placeras i väster mot Ebba Ramsays gata och i norr och öster mot bygatan.

De stora värdeskapande träden inom området sparas. Nya byggnader ges samma volym som de befintliga byggnaderna från början av 1900-talet. De är i tre våningar med inredd takvåning under sadeltak.

De två "kulturhusen" utefter Ebba Ramsays väg är trähus i modern design medan övriga har fasader i ljust säckskurat tegel i släktskap med de befintliga putsade husen.

Gårdens utformning

Den centrala parkanläggning som en gång tillhörde Ebba Ramsays Vilhemsro har ett högt samhällshistoriskt värde och betydelsefull för upplevelsen och förståelsen av områdets historia. Platsens parkkaraktär bevaras därför och utvecklas för att även möta de nya behov som tillkommer. Den öppna karaktären stärks av att nya byggnader förläggs till platsens kanter.



Perspektiv från söder med "ormhuset" till vänster.

"Ormhuset" eller "Drottningens halsband"

Det sydligaste huset formas som en organiskt slingrande bostadsbyggnad, en smalkropp med infällda balkonger i söder o västerläge och med utsiktsbalkonger som vetter mot Vättern. Alla lägenheter har fri utsikt mot natur, träd, skog, öppna fält och vatten. Närmast stranden där marken faller undan tillkommer ytterligare en till två våningar. I souterrängplanet finns ett 20-tal P-platser i carport.

"Strandängshusen" eller "Skutts krona"

Det öppna fältet väster om Bygatan bebyggs med tre nord-sydliga gatuhus som förstärker gaturummet. I vinkel med dessa förläggs tre rader om tre, fem respektive sju radhus, som trappar sig ned mot Vätterstranden. "Gatuhuset" är i tre våningar med låglutande tak och radhusen i två våningar med möjlig ateljévåning på del av taket.

Husens gestaltning - Etapp 2&3

Vilhemsro kommunala del för äldreomsorg och rehabilitering skall fortleva och integreras i helheten. Bygatan tillåts passera området med cykelväg. De tvärgående

entrégatorna på ömse sidor om Vilhelmsro förbinder Ebba Ramsays väg med Vätterstranden och den föreslagna båthamnen, varifrån båtförbindelse till Jönköpings hamn föreslås.

”Tändstickshusen” eller ”trollstickorna”

På strandängarna väster om Vilhelmsro föreslår vi tvärställda långsmala hus ”tändstickshus” i tre till två våningar trappande efter terrängen. Härigenom får alla nya lägenheter utsikt från balkonger och uteplatser i söderläge, samtidigt som de boende i Vilhelmsro inte blir förbyggda.

Entrégatan går genom husen och har parkeringsplatser utefter gatan i mindre häckomgärdade p-platser.



Perspektiv från norr

”Gårdshusen” eller ”bergakungens salar”

Gårdarna omges av nord-sydliga bostadslameller, som bildar rygg mot järnvägen i väster och skyddar mot buller, och tvärställda öst-västliga lameller i ett varierat rytmiskt spel. Samtliga lägenheter får utsikt mot Vättern och goda väderstreckslägen. Höjderna är 3-5 våningar med ett snitt på 4 våningar med en accent på 7 våningar i nordväst vid områdets början.

Entrégatorna utformas som hårdgjorda torgytor med markparkering, cykelparkering och miljörum för bekväm sophantering. Gårdssidan har en vildare karaktär av ängsmark med bl.a. dagvattenhantering och kolonilotter.

Miljöprofil

Husen byggs som lågenergihus. Köpt energi är 50 % lägre än Byggreglernas minimikrav. Fjärrvärme utnyttjas och kompletteras med solfångare för varmvattenproduktion. Husen uppförs med trästomme och träfasader. Gröna sedumtak föreslås på låglutande/plana tak, vilket ger en fördröjning i dagvattnet och minskar belastningen på LOD-anläggningarna. Det bidrar till en bättre temperaturreglering och minskar de hårdgjorda ytorna i området.

Kommunikation

Busshållplats föreslås vid Ebba Ramsays väg i en torgbildning vid ”Minnet”. Här kan också ny järnvägsstation läggas. En gång och cykelväg i en bred tunnel under järnvägen föreslås vid torget. Vi föreslår även en direkt båtförbindelse till Jönköping

via en ny båthamn i entrégatans förlängning mot vätterstranden i öster. Befintlig gc-väg utefter Ebba Ramsays väg förstärks och kompletteras med gc-vägar både vid den centrala bygatan och utefter strandkrönet längs Vättern.

Gator och parkering

Inom Strandängsområdet förläggs ett finmaskigt gatunät i olika hierarkier för att erbjuda närhet och tillgänglighet med bil till alla bostäder.

Huvudgatan – Ebba Ramsays väg – ett huvudstråk med utvecklingspotential
Områdets trafikmässiga huvudnerv är Ebba Ramsays väg. Här finns busshållplats och på sikt möjlighet för en järnvägstation med pendeltrafik till centrala Jönköping. Gatan får en något mer storskalig utformning och följs av en gång- och cykelväg. Befintliga träd kompletteras för att få en sammanhängande trädplantering längs gatan. Bebyggelsen mot Ebba Ramsays väg utformas för att medge viss butiksetablering i bottenvåningen.

Bygatan – områdets livsnerv

Bygatan, en gångfartsgata där gående prioriteras, är bostadsområdets livsnerv med plats för möten, lek och vila såväl som parkeringar längs gatan. Den knyter samman befintliga kulturhistoriskt intressanta landmärken som Ceciliakyrkan i söder och trädringen i norr. Mot stråket placeras även förskola, naturlektytor, kolonilotter och miljöstationer.

Entrégatan – med utblick mot Vättern

Entrégatorna försörjer bostäderna med parkeringar för bil och cykel. Här placeras även miljöstationer. De utformas med ett enhetligt formspråk, och utblickarna mot Vättern accentueras.



Vy från entrégata med radhus till höger och Vättern i blickfånet.

Parkering

Boendeparkering placeras huvudsakligen längs gator och i parkeringskvarter inom den bullerstörda ytan mot järnvägen. Parkeringskvarteren mot järnvägen ramas in av låga

häckar och trädrader. Ett hundratal av platserna ligger i carport som integreras med järnvägsbanken, vars grässlänt kan dras ut över carporttaken.

Parkeringsbehov för etapp 1 är 210 st och kommande etapper totalt 680 st. Den bostadsgård som ligger längst norrut har underbyggt garage, som rymmer 70 platser. Övrig parkering är markparkering.

Natur- och kulturmiljö

Landmärken

Mötet med Vättern är en fantastisk kvalitet. Denna tillgång framhävs genom att nya mötesplatser, "Badisringen" och "Utsikten", placeras i vattnet. De blir både nya landmärken och attraktiva målpunkter som stärker områdets identitet och bidrar till att kontakten med vattnet ökar.

Kyrkan och Trädringen blir identitetskapare åt det nya bebyggelseområdet och lyfts fram i Bygatans norra respektive södra fond.

Platser för kolonilotter ges i naturmarken längs Bygatans förlängning i norr, men även på delar av gårdsmarken.

Plats för lek – i natur och på gård

Naturområden längs ravinerna, i Ekbacken och övrig naturmark är utmärkta lekmiljöer. Naturlekplatser anordnas på några ställen. På bostadsgårdarna skapas lekmiljöer för både små och större barn. I delar som inte belastas av för mycket biltrafik kan delar av den asfalterade ytan dubbelutnyttjas för lek och parkering/vändyta etc.

Dagvattenhantering, växt- och erosionsåtgärder

Dagvattenhantering

Samtliga byggnader förses med stuprörsutkastare som står i förbindelse med stenkistor och lågpunktsdiken för lokal infiltration. Överskottsvattnet samlas via diken till mindre dammar innan det leds vidare i bäckravinerna. Dagvatten från samtliga bilytor tas omhand lokalt för separat rening och infiltration.

Strandbrinken kommer att bli mer utsatt för erosion i och med den planerade exploateringen. Det är av stor vikt att dagvattnet omhändertas och kanaliseras till mindre bäckar i ravinerna för att avlasta den utsatta strandbrinken.

Röjning av siktlinjer, växt- och erosionsåtgärder

De befintliga träd som markerats i situationsplanen har ett högt bevarandevärde och är viktiga element för att behålla områdets unika karaktär och utseende. De skall skyddas under byggnadstiden och beredas möjlighet att kunna stå kvar efter utbyggnaden.

Kompletteringsplanteringar av träd kommer att göras.

Siktröjningar och röjning för gångstråk kommer att behöva göras i strandbrinken för att förbättra landskapsbilden och öka kontakten med Vättern. Samtidigt måste strandvegetationen behållas för strandskyddet, som en viktig erosionsdämpare. En selektiv röjning bör göras så att stubbarna kvar för att binda marken och dämpa erosionen.

Djupadalsravinen i söder föreslås behålla sin naturprägel. I norra ravinen ersätts dagens kulvert med ett öppet vattenflöde till sjön kring vilket gångstråket letar sig.

Risker och buller

Risk

En fördjupad riskanalys avseende transporter av farligt gods på järnväg måste tas fram. Närmaste bostadsbebyggelse ligger på ett avstånd av ca 50 meter från spårområdet. Några riskreducerande åtgärder är inte planerade i detta förslag.

Buller

Bullret måste utredas under planarbetet för att säkra åtgärder för en reducering av tågtrafikens buller. Förslag i form av bullerdämpande åtgärder som plank längs banvallen ingår i presentationen.

I den södra delen kan husen disponeras med ensidiga lägenheter med fasad mot väster om fasader med fönster görs tillräckligt ljudisolerande. Uteplatser kan anläggas på marken i området i skydd bakom husen från järnvägen sett. Husen på längre avstånd från järnvägen uppfyller alla akustiska grundkrav och kan utformas utan direkt hänsyn till buller.

I den norra delen går järnvägen på bank. Ljudspridningen antas bli större. Husen formas här som en bullerskärm parallellt med järnvägen. I skydd bakom dessa placeras huskroppar i ost - västlig riktning så att gårdar bildas i ganska slutna kvarter. Dessa gårdar blir väl skyddade för bullerstörningar. Skärmhusens lägenheter är genomgående med tillgång till en tyst sida för mer än hälften av bostadsrummen. Uteplatser kan anläggas på marken i området i skydd bakom husen från järnvägen sett.

Den föreslagna planeringen av området ger med rätt utformade hus ett område med mycket hög akustisk kvalitet där bullerstörningarna endast kommer att finnas lokalt efter järnvägen.

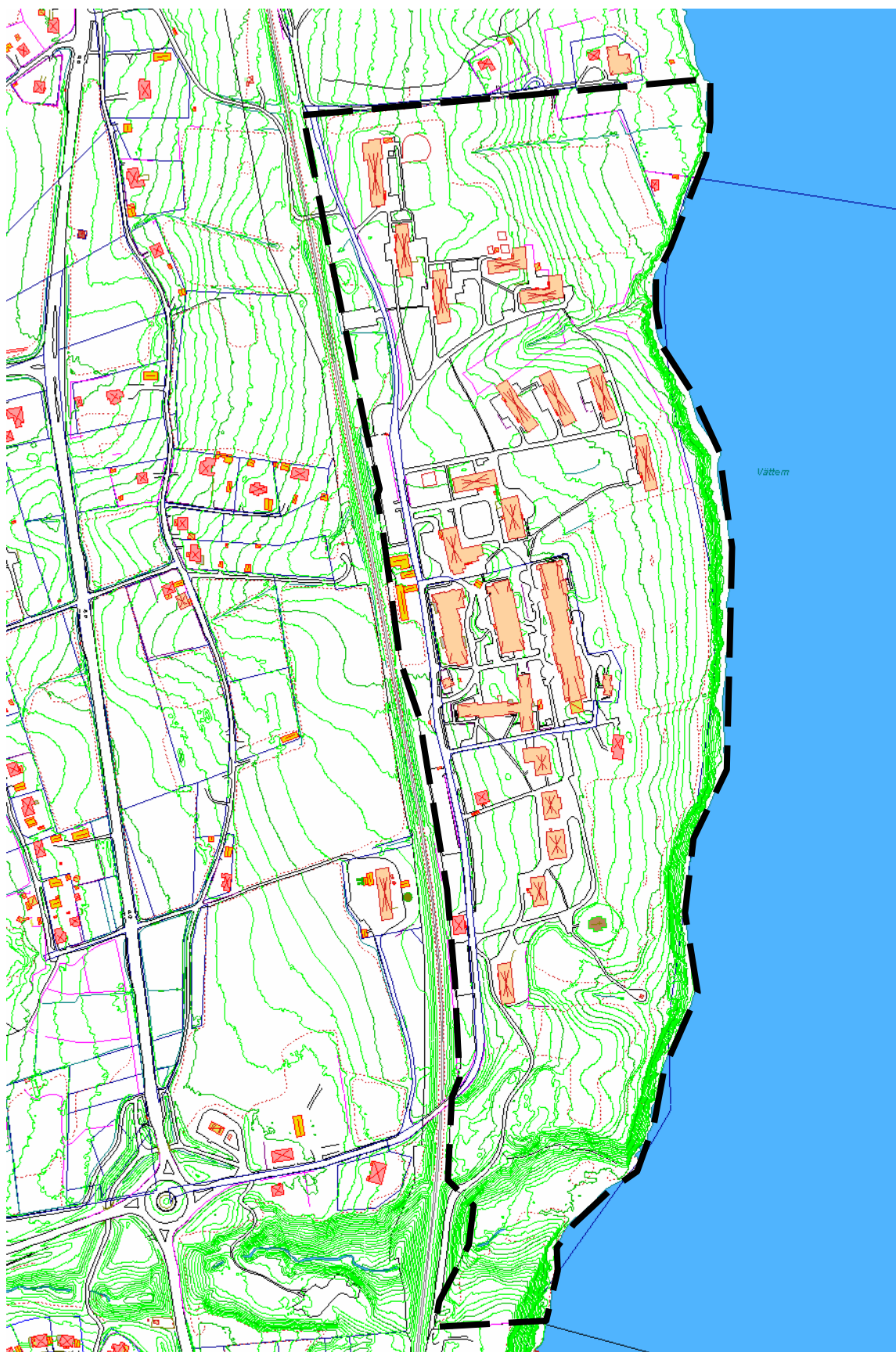
Ekonomisk genomförbarhet

Vi använder befintliga vägar och stråk och sparar befintliga träd och trädvolym. Massbalans prioriteras. Byggnaderna förläggs på öppna fält och ängsmarken tillåts komma nära husen. Närmast järnvägen förläggs parkeringsplatser. Byggnadernas läge är sådant att man klarar buller och risker. Planen är robust nog att kunna byggas ut i etapper efter behov.

Vi har arbetat med enkla husformer utan sammanbundna hörn med ett fåtal planvarianter av trespannare. Samtliga trapphus har hiss. Hushöjerna är tre till fyra våningar, med sadeltak eller låglutande tak/plana tak som gröna tak. Vår idé att arbeta med mycket trä, både i fasad och stomme bottnar i en tanke om hög rationalitet och stark miljöprofil och lokal identitet.

Källare ger ett rationellt och billigt sätt att ta hand om nödvändiga bostadskomplement som rullstols- o barnvagnsförråd, elrum, tekniska utrymmen. I kalkylen är det en kostnad men i slutändan är det billigare ytor än uthyrningsbara ytor. Dessutom utnyttjar vi markens lutning på ett optimalt sätt.

En trädvårdsplan måste tas fram för varje etapp. Denna visar hur träden skyddas under byggtiden och vilka åtgärder som krävs för att de skall kunna vara kvar.



Grundkarta från 2009 med gränsen för programområdet inlagd.

HISTORIK

1874 öppnade Ebba Ramsay en "välgörenhetsinrättning för fattiga och vanföra barn" på sin fars sommarboning Vilhelmsro, som ursprungligen hette Haraldsbo. Som mest bodde på barnhemmet 240 barn. Den första byggnaden, "Minnet" står ännu kvar. 1889 blev inrättningen helt ämnad för epileptiska barn. Vilhelmsro var ett självförsörjande samhälle med eget lantbruk. De barn som bedömdes bildningsbara undervisades i bl.a. hushåll, musik, trädgårdsarbete, boktryckning m.m.

1939 övergick Vilhelmsro i statlig ägo och blev "Statens anstalt för fallandesjuka". I samband med detta uppfördes ett antal nya byggnader. 1967 tog landstinget över regin. På området uppfördes ett stort centralvårdhem för utvecklingsstörda, Strandängen, idag nedlagt. Under 1970-talet hade den medicinska utvecklingen kommit dithän att det inte längre fanns något behov av ett epilepsisjukhus.

Verksamheten avvecklades successivt, området bytte namn till Norra klinikerna och byggnaderna kom att rymma nya vårdverksamheter. Under 1980-talet minskades vårdplatserna drastiskt och 1990 köptes området av Vätterhem, endast ett äldreboende blev kvar.

Ceciliakapellet uppfördes 1880-81 efter ritningar av arkitekt Lars Kellman. Samtidigt anlades en liten kyrkogård runt byggnaden. Invigningen av kapell och kyrkogård skedde först 1903 och för dess vård kom Jönköpings pastorat att svara. 1983 ägde den sista gravsättningen rum. 1991 övergick kapellet i Vätterhems ägo.



"Minnet" uppfördes 1874 och var landets första epilepsisjukhus.

PLANFÖRHÅLLANDEN

ÖVERSIKTSPLANER

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2003, är Strandängen avsatt för bostadsbebyggelse.

Arbetet med en fördjupning av översiktsplanen pågår. I en utbyggnadsstrategi (samråd hösten 2009) beskrivs exploatering av alternativa områden för att nå 150 000 invånare i kommunen. I alla alternativ finns Strandängen med som aktuellt område. Ett bearbetat förslag ställs ut under maj-juni 2011. Här föreslås, på grund av kapacitetsproblem på Kortebovägen, en mindre utbyggnad i Kortebo med bostäder, verksamheter och servicefunktioner. Här rymmer då ca 1400 nya bostäder varifrån Strandängen med ca 700 lägenheter ingår.

Den nya stadsdelen ska byggas upp kring kollektivtrafikstråken på Kortebovägen och Ebba Ramsays väg. Biltrafiken på Kortebovägen och in mot centrum är idag ett bekymmer vid vissa tidpunkter och därför behöver buss- och biltrafiken utredas vidare och lösas samordnat.

DETALJPLANER

Inga detaljplaner finns inom området.

STRANDSKYDD

Större delen av området omfattas av strandskydd för Vättern. För de delar som kommer att ingå i bebyggelsekvarter kommer kommunen att upphäva strandskyddet. I övriga delar som avsätts som allmän platsmark kommer strandskyddet att vara kvar. I kapitlet *Upphävande av strandskydd* nedan beskrivs detta utförligare.

VATTENSKYDD

För Vättern finns förslag till vattenskyddsföreskrifter. Skyddsområdet omfattar utöver Vätterns sjöyta också en 50 m zon på fastlandet samt 50 m zon på vardera sidan av Djupadalsbäcken. Beslut om föreskrifterna skall tas av länsstyrelsen och det bedöms ske under år 2012.

BIOTOPSKYDD

Delar av trädalléerna i området kan omfattas av biotopskydd. Om de behöver tas ned krävs dispens av länsstyrelsen.

RIKSINTRESSEN

Vättern med öar och strandområden är riksintresse enl. 4 kap 2 § miljöbalken. Planområdet har bedömts vara ianspråktaget tätortsområde och ingår inte i riksintresseområdet.

Vättern är riksintresse för natur enl. 3 kap 6§ miljöbalken och även ett Natura 2000-område enligt 7 kap 27§ miljöbalken.

KULTURMILJÖ

Byggnadsminne

På fastigheten Kortebo 2:171 norr om planområdet finns Eklundshovs vattenverk som enligt 3 kap. 1 § kulturminneslagen förklarats som byggnadsminne. Till byggnaderna hör ett markområde som inte utan länsstyrelsens tillstånd ytterligare kan bebyggas eller på annat sätt förändras. Det berör bl a den kommunägda mark som gränsar till Vätterns område.

Kulturminnesvårdsprogram

Byggnader i den södra delen av området, Vilhelmsro, har tagits upp i en kulturhistorisk inventering gjord av Jönköpings läns museum. I rapporten föreslås skyddsbestämmelser eller utökad bygglovsplikt i detaljplan. Kulturminnesvårdsprogrammet daterat oktober 1988 har antagits av kommunfullmäktige.

För Ceciliakapellet gäller kulturminneslagen 1988:950, kap 4. Inför den nu aktuella planeringen av området har en kulturhistorisk värdebeskrivning, daterad 10 november 2009, gjorts för åtta äldre byggnader av Lennart Grandelius. (Finns som bilaga på kommunens hemsida).

Arkeologi

En liten del av Sjöbo bytomt berör norra delen av planområdet.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR

TOPOGRAFI OCH VEGETATION

Topografi

Totalt varierar marken inom området inom ca +89,0 - +117,0. Marken faller generellt från väster mot öster, varvid det område som huvudsakligen planeras för bebyggelse ligger på nivån ca +100,0 – +116,0. Området gränsar i öster mot Vätterns västra strand, via en lång, sammanhängande och brant slänt, där slänten lutar mycket brant ner mot den 10-15 m lägre liggande strandkanten. I södra delen ligger denna slänt i stället mot Djupadalsbäckens ravin som skär in i strandlinjen.

Vegetation

En nyckelbiotopsinventering av naturen i Djupadalsravinen och utmed vätterstranden har gjorts av Helen Bjurulf, stadsbyggnadskontoret.

Vätterstranden

Vätterstranden öster om Strandängen är en erosionsbrant med skred och ras. Blottad jord finns på en del ställen. Trädslagblandningen är stor. Gråal är vanligaste trädslaget men asp, alm, lönn och lind finns också. Uppe på krönet växer gamla ekar, jätteträd, en del med håligheter, flertalet friröjda och helt eller delvis i solexponerat läge. Asp är också vanlig på krönet, står solexponerad och verkar ha en fin lavflora, bl a kantlav och skriftlav. Här finns också gamla sälgar med gott om insektshål, sannolikt myskbock, samt gamla rönnbärsträd och fågelbärsträd, varav några döende. Nere i branten är det på vissa ställen ett plockepinn av lågor, en del grova, bl a alm och asp samt gråal. Högstubbar och torrträd förekommer också. Flera grova lågor ligger vattendränkta i strandkanten. I rasbranten finns en utsiktshuggning med en mängd skottstubbar av gråal som följd. En bäck bryter branten i norr och flera täckdiken/dagvatten rinner fram med smärre vattenfall och framspolad steniga bäckfårar i rasbranten. Uppe på krönet finns odlingsrösen. Branten och stranden är otillgänglig både pga av ett plockepinn av lågor och den stora risken för ras och skred.

Djupadalsravinen

Djupadalbäckens mynning är en bred och ca 20 meter djup ravin med alsumpskog i botten. I den nordvända ravinslutningen finns planterad gran medan den sydvända domineras av ädellövskog med stor trädslagblandning. Här växer alm, lönn, cykomor-lönn, ask och fågelbärsträd. Karaktären på ädellövskogen är ungskog med inslag av

naturvårdsträd såsom hålträd, gamla träd, stormbrutna och grova träd, varav några är jätteträd. I dalbotten finns lind och kastanj, och gråal är vanlig vid stranden. Död ved förekommer i form av högsstubbar, torrträd och lågor.

Bäcken är vattenförande året om och vid Vättern är det klapperstenstrand.

Parkträd

Inför arkitekttävlingen har en inventering av skyddsvärda träd inom bebyggelseområdet gjorts av Dag Fredriksson, stadsbyggnadskontoret. (Finns som bilaga på kommunens hemsida). Träden är en tillgång och de flesta av dessa kommer att kunna bevaras och integreras i bostadsområdet. De mest förekommande trädslagen är ek, bok och lind, men här finns också t ex körsbär, alm och oxel.

GEOLOGI

En geoteknisk utredning av den södra delen, etapp 1, har utförts av WSP Samhällsbyggnad Jönköping daterad 2010-02-12. (Finns som bilaga på kommunens hemsida). Den visar att marken inom bebyggelseområdet har en god bärighet. Bergnivån bedöms ligga under nivån ca +114 i linjen för järnvägs-spåret, sannolikt klart under denna nivå och i strandlinjen mot Vättern på ca +80 eller lägre. Grundvatten har påträffats på varierande djup, ca 0,2-5,5 m under marknivån.

Kombinationen av mycket brant slänt ner mot Vättern och förekommande mark- och grundvattenförhållanden bedöms vara kritiskt för släntområdets stabilitet. Inom minst 30 m från **permanent** förekommande släntkrön får byggnader inte uppföras och gc-väg inte närmare än 10 m.

Områdets framtida, långsiktiga stabilitet förutsätter att den erosion som långsamt förflyttar nuvarande släntkrön åt öster, måste bromsas. För närvarande uppskattas att slänten flyttas ca 20 - 30 m per 100 år, därför förutsätts att befintlig slänt skyddas mot fortsatt erosion.

Givna planförutsättningar bygger på att nuvarande släntutseende inte försämras, dvs. att släntkrön ej vandrar närmare områden som skall bebyggas, att släntlutning ej blir brantare, att jordens hållfasthet ej minskar, att skyddande vegetation, sten och block inte minskar utan tvärtom förbättras. Tillsvidare tillåts ingen som helst påverkan på träd och vegetationen i släntområdena.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken inom programområdet ägs av Bostads AB Vätterhem utom Kortebo 2:169 mitt i området samt remsor närmast Vättern som ägs av kommunen.

BEFOLKNING

Inom programområdet finns i Vätterhems bestånd några studentlägenheter och andra bostäder i byggnader som kommer att rivras.

På kommunens tomt där byggnaderna kommer att vara kvar finns 60 studentrum, 40 äldreboende i Ramsaygården, 50 i Ceciliagården, varav 10 för korttidsboende, samt 10 rum för korttidsboende i rehab-byggnaden.

SKOLOR

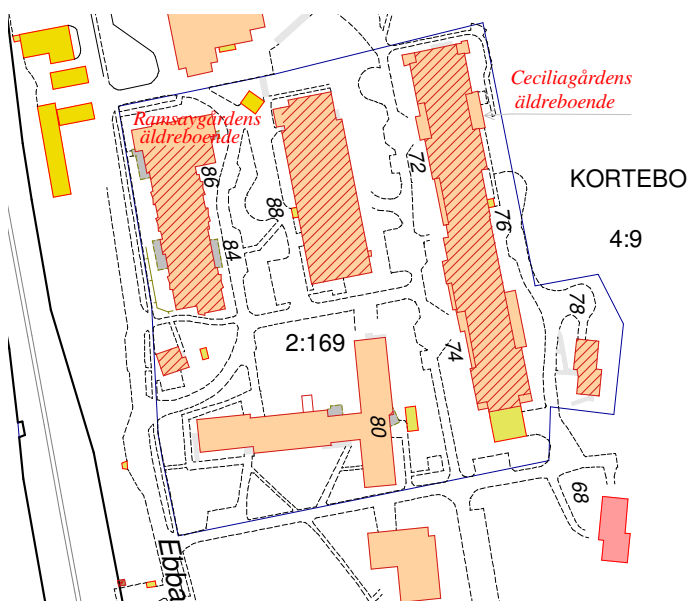
Närmaste skolor är idag Vätterslundsskolan F-3 och Hisingstorpsskolan F-6. Det kommer att bli behov av en ny skola som kan planeras norr om Djupadalsrondellen. Högre skolor finns i och omkring Jönköpings västra centrum på 3-4 km avstånd. Byggnader som idag innehåller förskolor i Strandängen kommer att rivas. I tävlingsförslaget finns plats för ny förskola i anslutning till ekdungen i norra delen.

BEBYGGELSEFÖRUTSÄTTNINGAR

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Kommunens verksamhet inom området

Inom fastigheten 2:169 finns ett antal byggnader där kommunen bedriver verksamhet. Ramsaygården är relativt nybyggd och innehåller äldreboende för senildementa. Ceciliagården innehåller också äldreboende där det i souterrängvåningen också finns administration och korttidsboende. Byggnaden däremellan används för rehabilitering och i söder finns studentboende. Underjordisk kulvert sammanbinder byggnaderna.



I öster finns en villa som är dagcenter för dementa. Den verksamheten kan flyttas. Byggnaden kan då rivas för att få ett bättre utnyttjande av marken för bostäder öster om kommunens tomt.

Den nuvarande verksamheten med äldreboende i Ceciliagården gör att genomgående biltrafik bör undvikas på den nord-sydgående entrégatan väster om byggnaden. Däremot kan den användas för gång- cykeltrafik genom området.

Vätterhems byggnader

Vätterhem har drygt 20 byggnader i området. De flesta är uthyrda för bostäder eller verksamheter. Här finns flera förskolor, hunddagis och mindre serviceföretag mm. "Minnet" är uppfört 1874. Några byggnader i söder har tillkommit under 1930-talet medan de flesta uppfördes på 60-talet.

Kulturbyggnaderna i södra delen kommer att bevaras. Troligen övriga byggnader att rivas efterhand som området byggs ut etappvis. Få av de verksamheter som idag finns i området kommer därmed att kunna vara kvar.

Ceciliakapellet i nygotisk stil tillkom 1881 och var knutet till Ebba Ramsays verksamhet på Vilhelmsro. Till det hör en kyrkogård omgiven av kallmur och trädkrans. Vilhelmsro kyrkogård finns beskriven i Byggnadsvårdsrapport 2007:40 från Jönköpings läns museum. (Finns som bilaga på kommunens hemsida).



Ceciliakapellet

SERVICE

Den service i form av förskolor och andra verksamheter som idag finns i området kommer att behöva flyttas då byggnader rivs.

För att ge möjlighet för etablering av handel och andra verksamheter som kan berika och bli ett komplement till bostadsområdet bör detta i detaljplan tillåtas i bottenvåning på lämpliga platser. Framförallt gäller det Ebba Ramsays väg som är områdets tillfart där de flesta passerar. Torgplatsen vid "Minnet" med buss- och kanske tåghållplats är en knutpunkt lämplig för detta.

Lämplig plats för ny förskola är området i anslutning till ekdungen där förskola finns idag.

TRAFIK

Gator

Tillfarten till Strandängen sker idag från söder via Kortebovägen och Djupadalsrondellen via en betongbro över järnvägen. Bron är relativt smal men går troligen att bredda. Eventuellt kan ett gammalt brofäste norr om denna utnyttjas för en separat gångcykelbro.

En ytterligare tillfart från Kortebovägen planeras i norra delen av området.



Bron över järnvägen är enda tillfarten till Strandängen idag.
Den är smal och behöver breddas.

Ebba Ramsays väg är och kommer att vara den viktigaste bilgatan i och genom området. Utgångspunkten är att den kommer att vara kommunal medan övriga gator i området läggs på kvartersmark. Ebba Ramsays väg dimensioneras för all biltrafik till området och för buss vilket innebär att den behöver breddas något. Parallellt med körbanan på 6.5 m byggs en 3.0 m bred cykelväg åtskild av en 3.0 m bred skiljeremsa.

Parkering

Stadsbyggnadsnämnden har 1989 beslutat om riktlinjer för bilplatsbehov. För bostäder på Strandängen gäller 13 bilplatser per 1 000 m² bruttoarea.

Kollektivtrafik

Idag finns busstrafik fram till Strandängens vändplan med linje 17. Med en framtida anslutning av Ebba Ramsays väg till Kortebovägen även i norr finns möjlighet för genomgående busstrafik. Utrymme för en bussvändplan måste dock finnas i norra delen av Strandängen, norr om nuvarande vändplan.

Inom planområdet bör det finnas 3 hållplatslägen för att alla bostäder ska få ett avstånd på max 300 m.

Kommunen antog i januari 2011 ett handlingsprogram för kollektivtrafik. Bland åtgärderna ingår att bygga busskörfält i Kortebovägen under perioden 2010-2015.

Under perioden 2020-2030 föreslås att en busslinje till Strandängen via Hallmansvägen uppgraderas till stomlinje med hållplatser av Citybusstandard.

Idag finns ingen hållplats för tågtrafiken. Utrymme bör reserveras för en sådan, lämpligen kombinerad med en bra gångförbindelse över eller under järnvägen till Kortebo-området.

Cykelvägar

Ett cykelstråk från Bankeryd in mot västra centrum passerar området. Det finns delvis utbyggt som separat gc-väg parallellt med Ebba Ramsays väg. För att klara framtida behov behöver gc-vägen kompletteras och breddas.



I norr finns en port för gc-traffic under järnvägen.

TRAFIKBULLER

Buller kommer från framförallt järnvägen där ca 14 godståg passerar varje dygn, men också från bil- och busstrafik på Ebba Ramsays väg.

Soundcon AB har gjort en tågbullerutredning daterad 2009-09-25. (Finns som bilaga på kommunens hemsida). I söder går spåret delvis i skärning men i den norra delen går det på bank vilket gör att ljudspridningen blir större här. Mot väster bör bostäder planeras med tillgång till "tyst sida". Bullret skall utredas ytterligare under detaljplanearbetet för att säkra åtgärder för framförallt tågtrafikens buller.

RISKER

Räddningstjänsten har inför arkitekttävlingen gjort en problembeskrivning av risker från farligt gods på järnvägen. (Finns som bilaga på kommunens hemsida). En fördjupad riskanalys skall tas fram i samband med detaljplanearbetet. Risk vid vibrationer måste redovisas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energi

Områdets värmecentral som idag finns väster om järnvägen kommer att tas bort. Ny fjärrvärmeledning kommer att byggas förbi området till vilken området kan anslutas.

VA

Området försörjs idag av ett internt VA-system och är anslutet till det allmänna VA-systemet i två punkter. Vattnet är anslutet vid fastighetens skifte väster om järnvägen, medan spillvattnet är anslutet till en pumpstation i den södra delen av fastigheten. Det är idag inte utrett om det interna VA-systemet kommer att kunna vara kvar, vem som ska vara huvudman för systemet, samt om det kommer att vara möjligt att avleda spillvattnet med hjälp av självfall.

Dagvatten

Jönköpings kommun har upprättat en policy och handlingsplan för dagvatten där förslag till olika metoder för rening av dagvatten redovisas.

Vättern är recipient för dagvattnet från området, och då Vättern har ett mycket högt naturvärde och klassas som känslig för föroreningar från t.ex. dagvatten, skall åtgärder vidtas för att förhindra förorenat dagvatten från att nå sjön. Dagvatten ska omhändertas inom området, i första hand i öppna diken eller svackdiken, och i möjligaste mån infiltreras. Dagvatten från tak och andra hårdgjorda ytor än trafikytor ska fördröjas och infiltreras där så är möjligt, medan dagvatten från trafikytor även kan kräva någon form av rening. Gröna sedumtak har också en fördröjande effekt.

El och tele

Området ska förses med el och bredband via nya stationer och ett nytt nät. Anläggningar för detta kan läggas i skyddsområdet mot järnvägen.

BEHOVSBEDÖMNING

OMRÅDETS KÄNSLIGHET

Strandområdets natur

Vättern med öar och strandområden är riksintresse. Planområdet har bedömts vara ianspråktaget tätortsområde och ingår inte i riksintresseområdet. Vättern är riksintresse för natur och Natura 2000-område. För Vättern finns också förslag till vattenskydds-föreskrifter.

Strandområdet med sin rasbrant är en känslig naturmiljö där erosion pågår. Ovanför branten bör en gc-väg byggas för att göra området tillgängligt för allmänheten. Den mark vägen berör är i huvudsak åker. En zon på 40 – 70 m närmast stranden lämnas i övrigt orörd och avsätts som allmän platsmark/natur i detaljplan.

Det har diskuterats att stoppa erosionen genom att anlägga någon form av strand-skoning. Om det görs påverkas troligen naturen i branten. I tävlingsförslaget finns också förslag till bryggor med småbåtshamn och badanläggning. Det bör utredas vidare om detta är möjligt och hur det i så fall skall utformas.

Om erosionen får fortgå kommer strandbrinken att på sikt förflyttas västerut och närma sig bebyggelsen. Det bör i fortsatt planarbete fastläggas om den föreslagna bebyggelse-gränsen ligger på ett rimligt avstånd från nuvarande stranden med hänsyn till detta och till eventuell skredrisk.

Buller och risker

Området utsätts för buller från järnvägen. Föreslagna åtgärder med plank längs spåret, genomgående lägenheter med ”tyst sida” och ljudisolerade fasader och fönster bör ge en hög akustisk kvalitet i området. Kompletterande bullerutredning behövs i detaljplaneskedet.

En fördjupad riskanalys i förhållande till järnvägen måste tas fram i detaljplaneskedet. Den får visa om riskreducerande åtgärder behövs i någon del av området och om det nuvarande avståndet till bostadsbyggnad på 50 m är tillräckligt.



Området mellan järnvägen och Ebba Ramsays väg används idag bl a för parkering.

Miljö kvalitetsnormer

Kortebovägen klarar en viss ökning av trafiken utan att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids. Beräkningar visar dock att normen kan överskridas vid Talavid, Barnarps-gatans norra del och vid Odengatan-Munksjöbron. Vidare utredning behövs för att klarlägga vilka åtgärder som behövs för att klara detta.

Vid klassning av Vätterns vattenkvalitet har man konstaterat att den har god ekologisk status. Det är viktigt att denna upprätthålls. Omhändertagande av dagvatten skall ske inom Strandängen, och med de i tävlingsförslaget föreslagna åtgärderna finns goda möjligheter att rena utsläppsvattnet så att Vättern inte påverkas negativt.

I den fortsatta planeringen skall hänsyn också tas även till flöden från uppströms liggande områden.

ANDRA PLANER OCH PROGRAM

Kommunen har undertecknat Ålborg-åtagandena för en hållbar utveckling. Där ingår bl a att undvika stadsutbredning genom att prioritera tidigare använd mark inom stadens gränser och att öka kollektivresandet för att minska resor med privata fordon.

Strandängen är till stora delar redan i anspråk taget för bebyggelse men blir betydligt bättre utnyttjat genom föreslagen användning.

I de översiktliga planer som framtagits under senare år har Strandängen har ur olika aspekter bedömts som lämpligt för utbyggnad av bostäder. Genom en fortsatt utbyggnad av bostäder mot Bankeryd ges förutsättningar för en närmare och tätare kollektivtrafik.

Förslaget tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen och i kommunens agenda 21-dokument.

Planerad exploatering bedöms bidra till en hållbar utveckling av Jönköpings stadsstruktur med hänsyn till ekologiska, samhällsekonomiska, kulturella och sociala faktorer.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING

På nuvarande stadium görs den bedömningen att de negativa miljöeffekter som utbyggnaden kan orsaka bör kunna hanteras. Det som framförallt måste utredas och tas ställning till i det fortsatta planarbetet är dels hur man skall hantera den pågående erosionen vid Vätterns strand, och dels trafiksituationen på Kortebovägen, med bil och busstrafik, och inne i centrala staden med tanke på miljökvalitetsnormerna. Andra frågor som buller, risker, dagvattenhantering mm måste också behandlas och ges godtagbara lösningar.

Sammantaget är kommunens bedömning är att genomförandet av planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kommer därför inte att upprättas för kommande detaljplaner i området.

Miljöfrågorna kommer istället att behandlas i den fortsatta detaljplanprocessen och redovisas i planbeskrivningen. Planerna kommer att upprättas med normalt planförfarande, och i den processen har berörd allmänhet, föreningar och myndigheter möjlighet till insyn och påverkan vid flera tillfällen. Hur synpunkterna beaktas kommer att sammanfattas i ordinarie samrådsredogörelser och utlåtanden.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Bakgrundförutsättningar finns beskrivna i tidigare kapitel i detta planprogram.

ALTERNATIV

Alternativa lägen för bostäder tas upp i kommunens översiktsplanering och redovisas inte här. Strandängen finns avsatt som lämpligt bostadsområde i ÖP 2002 och i nu aktuell "Utbyggnadsstrategi".

För att få fram alternativa utformningsförslag har en arkitekttävling genomförts. Sex arkitektkontor med svenskt, danskt och holländskt deltagande inbjöds efter prekvalificering. En jury med representanter från Vätterhem, stadsbyggnadskontoret samt oberoende experteter på stadsbyggnad och bostäder valde förslaget "gläns över sjö och strand" utarbetat av Tengboms. Motiveringen var bl a att det har mycket bra, flexibelt och hållbart helhetsgrepp inom hela tävlingsområdet, arkitektur av god kvalitet och en välgörande variation.

Nollalternativet är att nuvarande byggnader och verksamheter behålls och att marken närmast Vättern används för jordbruk. Det förutsätter en ny ägare eftersom Vätterhems uppgift är att bygga och förvalta bostäder.

Området är avsatt för bostäder i kommunens översiktliga planering och ingår som en viktig del i utbyggnaden av Kortebo där satsning kommer att göras på bl a skola och annan service. I detta ingår att i så hög grad som möjligt utnyttja och utveckla de allmänna kommunikationer som passerar området. En högre exploatering av Strandängen än idag är därför önskvärd.

PROBLEMAVGRÄNSNING

Geoteknik, erosion

Den starkt lutande strandbrinken påverkas av erosion p.g.a. Vätterns vågor, isdrift och utströmmande yt- och grundvatten i slänten.

I det fortsatta planarbetet ska ingå utredning om:

- Möjligheten att utföra strandskoning som förhindrar vidare erosion.
- Plan för hur vegetationen i slänten skall skötas för att så mycket som möjligt minska erosionen.
- Hur dagvattnet i anslutning till branten skall hanteras.
- Stabilitetsrisken i vissa partier.

Dagvatten

Vattenmängden i områdets raviner kommer att öka vid exploateringen i ovanliggande Kortebo. Utrymme för fördröjning och rening av dagvattnet kommer att behövas inom området. I det fortsatta planarbetet skall redovisas hur dagvattenhanteringen skall klaras.

Trafik

Utbyggnaden av Kortebo, där Strandängen ingår, kommer att öka belastningen på Kortebovägen där sträckan närmast centrum vid vissa tider är ansträngd med köbildning.

I kommunens handlingsprogram för kollektivtrafik föreslås därför åtgärder för att utöka busstrafiken och förbättra dess framkomlighet. Syftet med programmet är att öka kollektivtrafikresandet och få en minskad miljöpåverkan. Målet är att, jämfört med 2007, öka bussresandet med 30 % till ca 2014 och med 100 % till ca 2027.

Buller och risker

I det fortsatta planarbetet skall en fördjupad riskanalys avseende transporter av farligt gods på järnvägen tas fram, och bullret från tågtrafiken måste utredas vidare för att säkra vilka åtgärder som måste vidtas.

Risk vid vibrationer måste redovisas.

Kultur- och naturvärden

Miljön med de gamla kulturbyggnaderna i Vilhelmsro f.d. vårdinrättning är värdefull och ska bevaras och ingå som en del i området. I det fortsatta planarbetet ska ingå att säkerställa de värden som tas upp i utförd "Kulturhistorisk värdebeskrivning".

Utgångspunkten i tävlingsförslaget är att de flesta större, värdefulla träd i området skall sparas och ingå i bostadsmiljön. En trädvårdsplan bör tas fram som visar hur de skyddas under byggtiden och vilka åtgärder som krävs för att de skall kunna vara kvar.

MILJÖMÅL

Planerad exploatering tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen och i kommunens lokala agenda 21-dokument. Dessutom uppfylls gällande miljö kvalitetsnormer.

SAMMANFATTNING

Genomförandet av föreslagen exploatering innebär att kommunen får ett stort tillskott av (hyres-)bostäder i ett naturskönt och attraktivt läge på relativt kort avstånd från den service och de arbetsplatser som finns i stadens centrum. Närheten till nuvarande och framtida kollektivtrafik och rimligt cykelavstånd innebär att bil inte är en nödvändighet.

Kommunens nuvarande verksamhet i området kan i stort vara kvar och påverkas inte dramatiskt av förändringarna. För de flesta som bor eller har verksamheter inom Vätterhems område innebär det stora förändringar eftersom många hus rivs och det blir svårt att få plats med dessa verksamheter inom området.

Flera bedömningar och utredningar har gjorts tidigare, dels i översiktsplanering, dels inför den arkitekttävling som genomförts. I det fortsatta planarbetet kommer ovan berörda problem att vidare utredas varvid det förutsätts att man hittar acceptabla lösningar.

Vid detaljplaneprocessen är ambitionen att minimera projektets negativa påverkan på miljön. Eventuella behov av skyddsåtgärder kommer att föreskrivas som planbestämelse i detaljplaner eller i avtal så att betydande miljöpåverkan inte uppkommer.

Sammantaget bedöms, så vitt nu kan ses, att uppkomna konsekvenser av genomförandet ger en miljöpåverkan som är acceptabel.

Inga kriterier för att avgöra ”betydande miljöpåverkan” bil. 4 i Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905) bedöms vara av så betydande art att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken krävs.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Gällande strandskydd, ianspråktaget område

Området Vilhelmsro-Strandängen är inte tidigare detaljplanlagt. Gällande strandskydd vid Vättern är 300 meter, men inom delar av området är zonen smalare (ca 200 m i södra delen) då järnvägen utgör begränsning i väster. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Största delen av området är sedan lång tid ianspråktagen för bebyggelse. (Se karta nedan.) Övriga delar består dels av åkermark som brukas, dels av den starkt lutande erosionsbranten utmed Vättern beväxt med träd och buskar.

Det växt- och djurliv som har anknytning till vatten och strandmiljön bedöms i huvudsak finnas inom en smalare zon på ca 10-20 m närmast Vättern.

Planutformning m h t strandskyddet

Tillsammans med Stadsbyggnadskontoret har Vätterhem tagit fram ett program för en arkitekttävling. Lämplig avgränsning för bostadskvarteret och nödvändig allmän yta närmast stranden har diskuterats och getts som förutsättning i tävlingsprogrammet. Vinnande förslag utarbetat av Tengbomgruppen har lagts till grund för planprogrammet.



Delar av marken närmast stranden är idag åkermark och svår att beträda. Området närmast strandvegetationen omvandlas till allmän platsmark med ängsmark och gc-väg för allmänheten.

Stranden är idag otillgänglig utom vid två raviner där man kan komma ner till vattnet. För att tillgodose allmänhetens möjligheter att fritt ströva utmed sjön kommer en 40-60 meter bred zon att avsättas som allmän platsmark. Här planeras en gc-väg ovanför strandbrinken och minst 10 m in från krönet.

Flera gångstråk i väst-östlig riktning planeras genom bostadsområdet för att öka möjligheterna att tas sig ner till stranden. Genom x-områden kan allmänhetens passager genom området säkerställas. Möjligheterna att utnyttja strandområdet kommer att ökas betydligt genom planförslaget. Inne i bostadsområdet kommer en stor del av träden att behållas. Särskilt värdefulla träd har utvärderats.

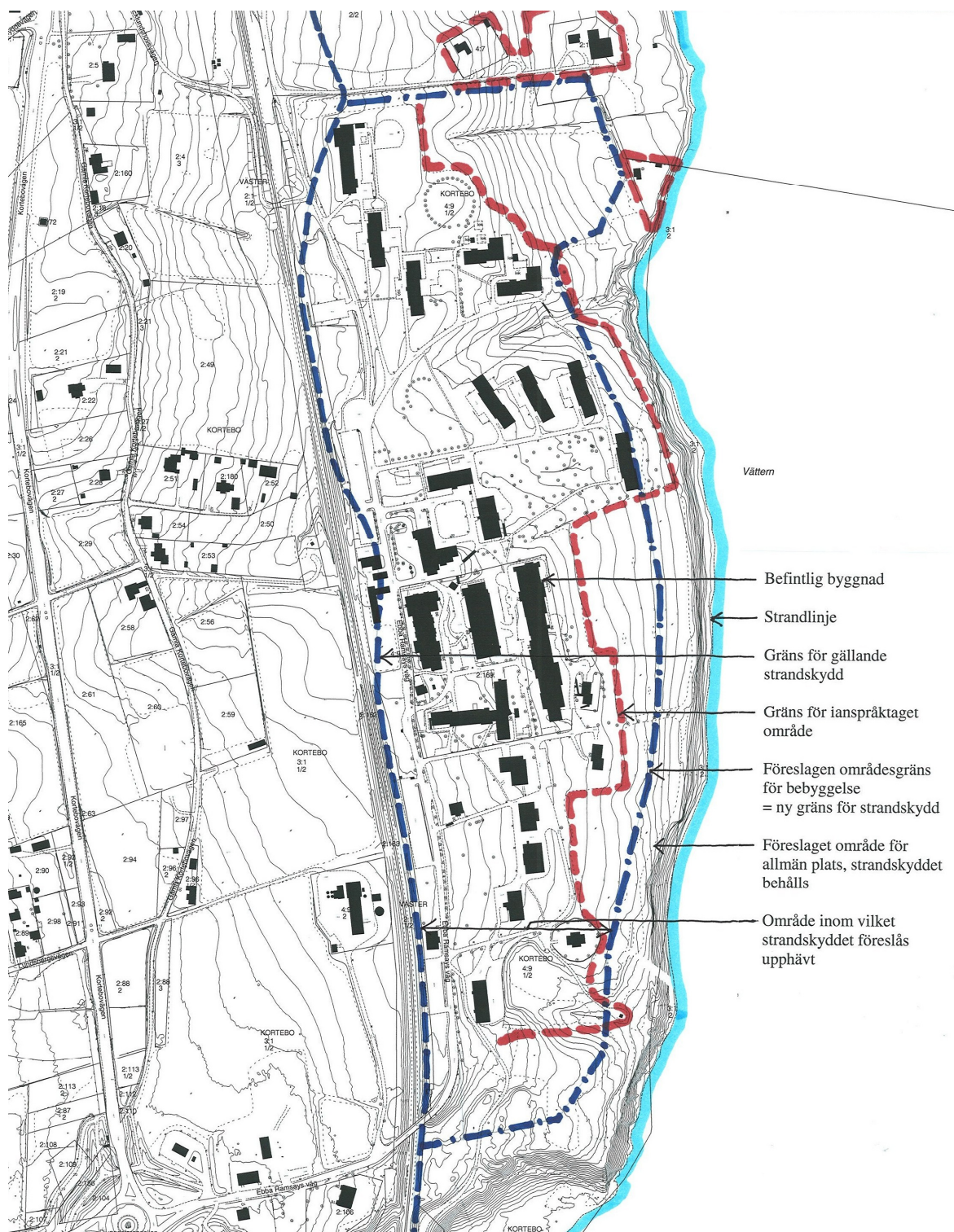
Särskilda skäl för upphävande

Skäl för upphävande är att området sedan lång tid har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Större delen av det området är idag upptaget av byggnader ursprungligen uppförda för vård från 1800-talet fram till 1960-talet. Närmast Vättern finns partier av åkermark som brukas och är svåra att beträda. Området behövs också för att tillgodose utbyggnaden av bostäder vilket är mycket angeläget i detta läge. Det ligger nära stadens centrum och här finns bra möjligheter till alternativa kommunikationer med både järnväg och tät busstrafik. Strandängen ingår i utbyggnadsområdet Kortebo där kommunen planerar för både kommersiell och offentlig service med bl a skola väster om järnvägen.

Hantering

Upphävandet ska ske i samband med detaljplaneläggningen och kommer enligt 5 kap 7a § PBL att utformas som en planbestämmelse. Normalt planförfarande ska tillämpas. När detaljplanen antas bör det av antagandebeslutet framgå att strandskyddet upphävs. Beslutet ska kungöras.

I detaljplaneskedet kommer planutformningen att preciseras och beskrivningen av konsekvenserna för strandskyddet att utvecklas. Det gäller planens utformning, omfattningen av intrånget, redovisning av värdena, konsekvenser för djur och växtliv mm.



Karta över föreslagen förändring av strandskyddet.

ETAPPUTBYGGNAD

Avsikten är att området skall byggas ut etappvis med början från söder. Den första detaljplanen kommer troligen att omfatta området söder om kommunens tomt 2:169. Utbyggnaden inleds med att den sydligaste byggnaden ”ormhuset” uppförs. Resterande område kan indelas i 2-3 etapper och planläggas för då aktuell utbyggnad.

Bron över järnvägen är smal och behöver breddas. Det arbetet bör utföras innan exploateringen av Strandängen inleds på allvar.

FORTSATT PLANARBETE

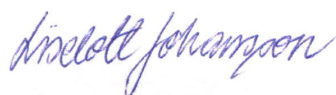
Stadsbyggnadsnämnden kommer att efter sommaren 2011 ta ställning till planprogrammet och de revideringar som eventuellt behöver göras med hänsyn till framförda synpunkter.

Arbetet med detaljplan för första etappen bör vara klart för samråd under oktober 2011. Vid en normal handläggning utan större komplikationer bör planen kunna vinna laga kraft under sommaren 2012 varefter bygglov kan ges och byggnadsarbetet inledas. Detaljplanerna upprättas med normalt förfarande.

Planarbetet för nästa etapp inleds när en fortsatt exploatering aktualiseras öster och norr om kommunens tomt.

STADSBYGGNADSKONTORET

Jönköpings kommun



Liselott Johansson
planchef



Nils-Erik Wetterbratt
planarkitekt