JÖNKÖPINGS KOMMUN

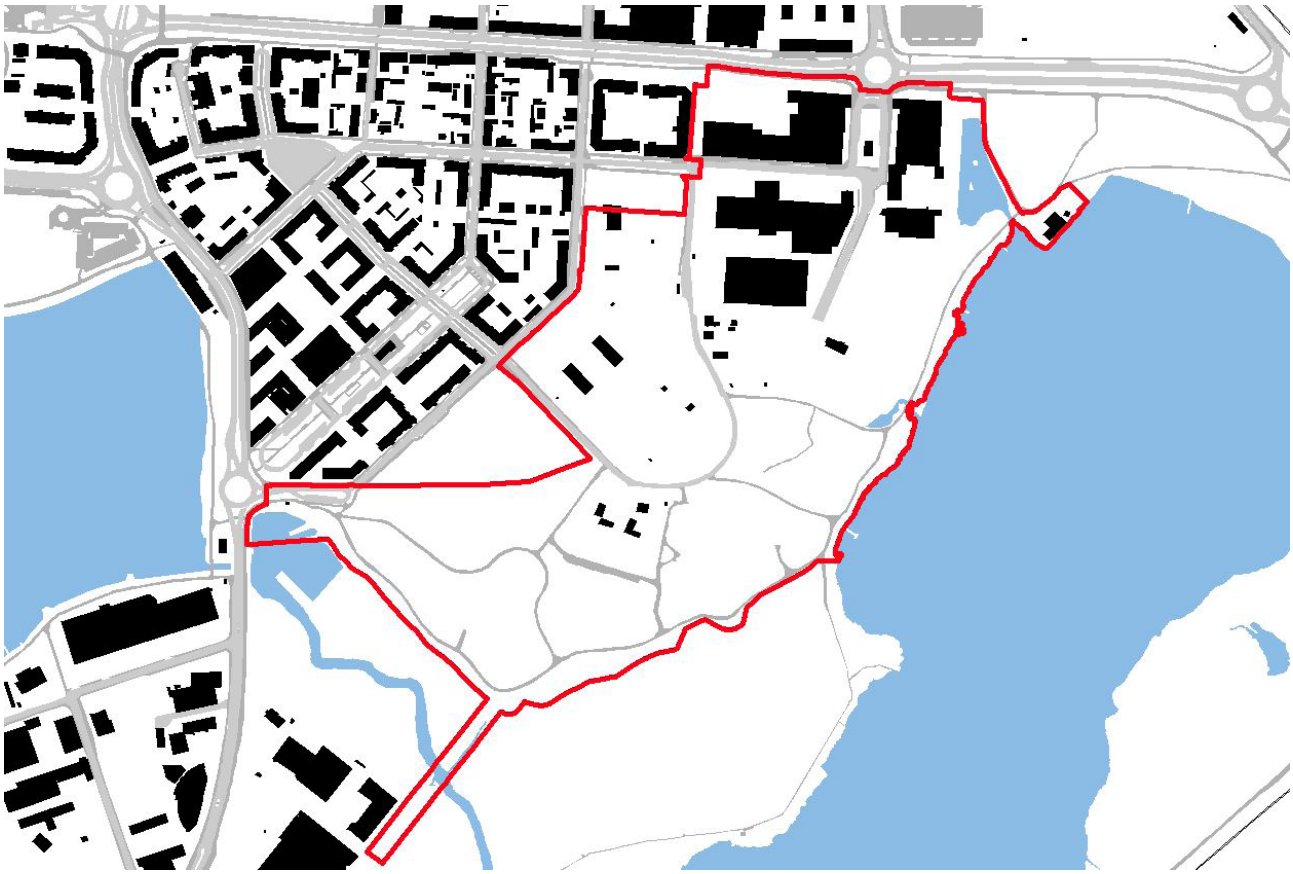
STADSBYGGNADSKONTORET

Samrådshandling
2020-03-31

Dnr: 2016:165

Detaljplan för Charaden 10 m.fl.

Kålgården Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag 2
Planförslag 3
Plankarta och planbestämmelser. 21
Planens konsekvenser 27
Upphävande av strandskydd 32
Förutsättningar 36
Genomförande av detaljplanen 58

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning

Bilagor

Bilaga 1: Naturvärdesinventering av John Bauerparken

Bilaga 2: Ekosystemtjänstanalys

Bilaga 3: Miljöteknisk markundersökning av Atteviks på Cyklopen 11

Bilaga 4: Översiktlig markundersökning John Bauergatan, daterad 2019-03-18

Bilaga 5: PM Geoteknik/Miljöteknik Charaden 10, daterad 2017-03-31

Bilaga 6: Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik/Miljöteknik Charaden 10, daterad 2017-03-31

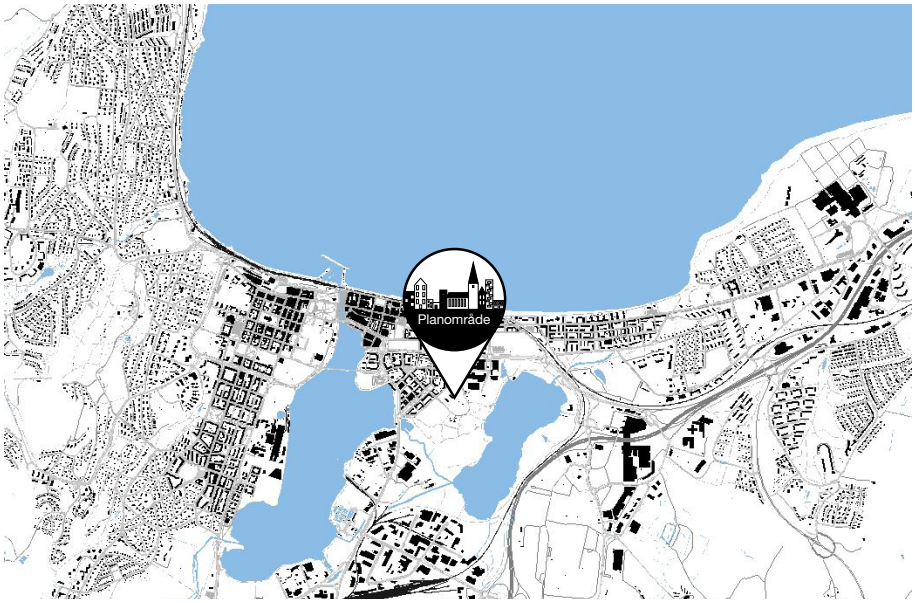
Bilaga 7: Sweco 2002-2003, Teknikens hus (Höga metangashalter uppmätta samt förorening), daterad 2001-08-10

Bilaga 8: Kemakta 2004, Teknikens hus (Åtgärdsförberedande utredning), daterad 2004-05-17

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Charaden 10 m fl

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Planen syftar till att planlägga för att skapa en tätare kvartersstad med blandade användningar i form av bl.a. skola, bostäder, centrumverksamhet, icke störande verksamheter samt park. Planen syftar även till att planlägga John Bauersgatan för att fördela den befintliga trafiken och därmed minska trafikbelastningen på Odengatan och Teaterrondellen i dess förlängning. Befintlig bensinstation på Citronen 8 lämpar sig inte i sitt nuvarande läge på grund av sin närhet till den planerade nya bebyggelsen.



Spetsen markerar mitten av planområdet

Planförslag

Bebyggelse

Övergripande stadsbyggnadsidé

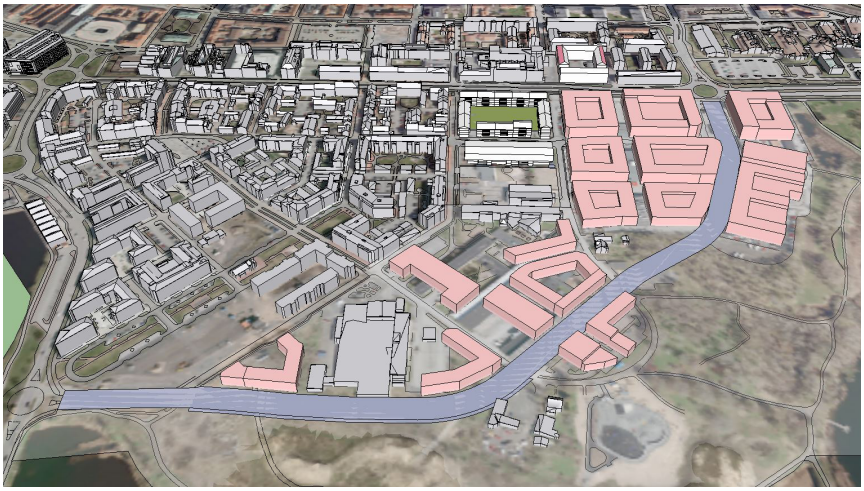
Den övergripande byggnadsidén är att utveckla Kålgården till en stadsdel med mer variation och större utbud. Kålgårdens befintliga kvartersstruktur kompletteras med nya gator och torg samt ny bebyggelse. Nya gaturum och torg skapar trevliga mötesplatser för stadsdelens invånare. Västra Holmgatans gatustruktur med dubbla trädrader fortsätter och binder ihop de nya kvarteren med övriga Kålgården.

Olika icke störande verksamheter kompletterar den nya bostadsbebyggelsen vid vissa strategiska platser. Där kvarteren är tillräckligt stora innehåller de trevliga och användbara innegårdar. I områdets sydöstra del är bebyggelsestrukturen mindre och öppnar sig mot parken vilket skapar en bra boendemiljö och trevliga utblickar. Den föreslagna byggnadshöjden är anpassad för att följa Kålgårdens karaktär.

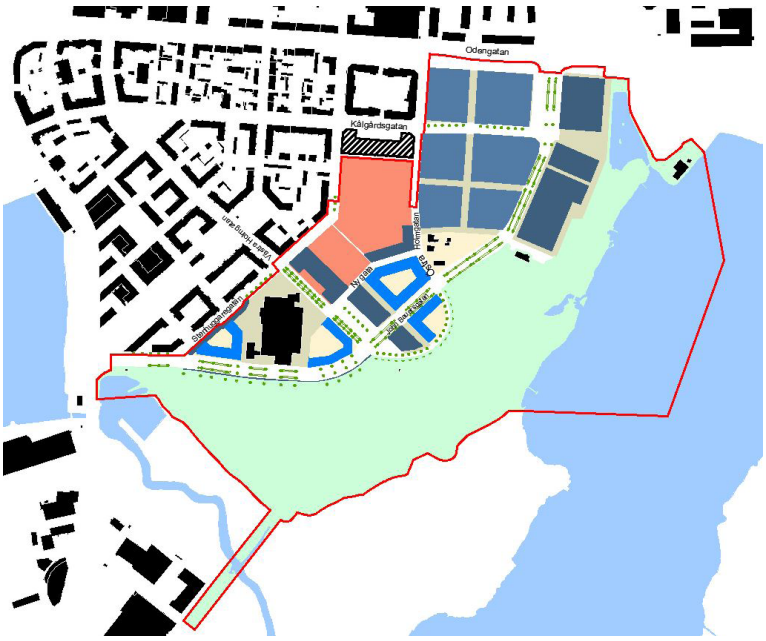
Den befintliga John Bauersgatan förlängs söder om Eleven 2 och Cyklopen 11 utmed Kålgårdsparken fram till Kålgårdsrondellen. Gatan utformas som en stadsgata med dubbla trädrader, gångbanor på båda sidor och cykelväg. Bilparkering föreslås ske mellan träden utmed gatans sträckning.

Planerad bebyggelse

I dagsläget finns det inga detaljerade förslag framtagna till den nya bebyggelsen varför modellen och illustrationskartan nedan måste ses som exempel på en möjlig gestaltning. Syftet är att förtydliga de tillkomna volymerna och inte hur enskilda byggnader kommer att se ut i detalj.



I modellen till höger visas John Bauersgatan (blå färg) och den föreslagna bebyggelsen (röd färg).



Illustrationsplanen visar Kålgårdsparken samt John Bauersgatan som utformas som en stadsgata med dubbla trädrader och cykelbana mot parken. Förslag till nya bostäder redovisas med ljusblå färg. Verksamheter redovisas med mörkblå färg.

Verksamheterna på Charaden 10, Eleven 2 och Cyklopen 11

Bilden visar verksamhetsområden med blå linje och detaljplanegräns med röd streckad linje.

Charaden 10, Eleven 2 - Nybergs bil

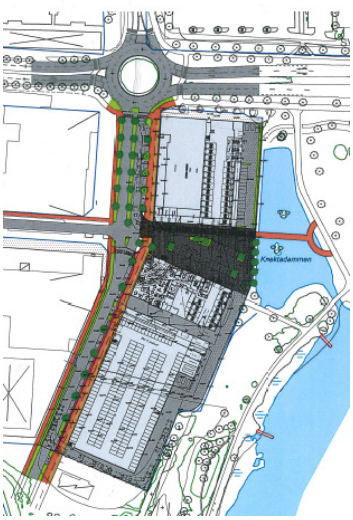
Verksamhetsområdet är tänkt att förnyas och byggas om inom sin fastighet. Det stora kvarteret på Charaden 10 föreslås brytas upp mot Odengatan för att skapa en kvartersstruktur som harmoniserar med de anslutande kvarteren. Ovanför bilverksamheterna möjliggör planförslaget för bostäder eller kontor i 1 till 3 våningar.

Illustrationen visar en möjlig utformning av verksamhetsområdet på Charaden 10 med möjlighet till bostäder ovanför bilhallen.

Källa: Nybergs, Norconsult

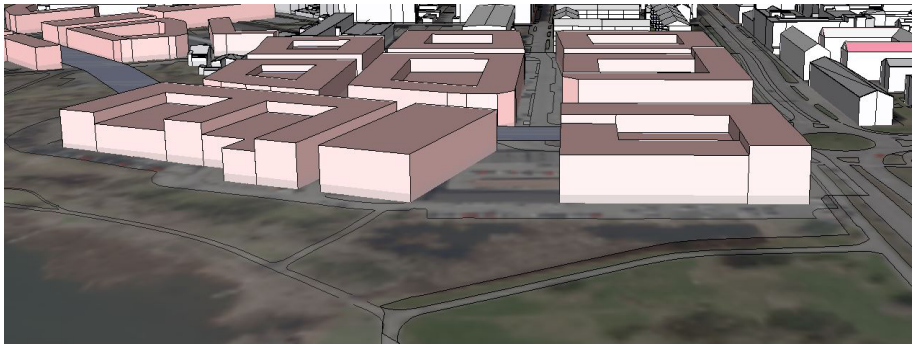
Cyklopen 11 - Atteviks

Verksamhetsområdet på Cyklopen 11 är tänkt att förnyas och byggas om inom sin fastighet. En ny torgyta skapas inom bebyggelsestrukturen vilket innebär att Kålgårdsgatans siktlinje förlängs ända ner till Rocksjön.



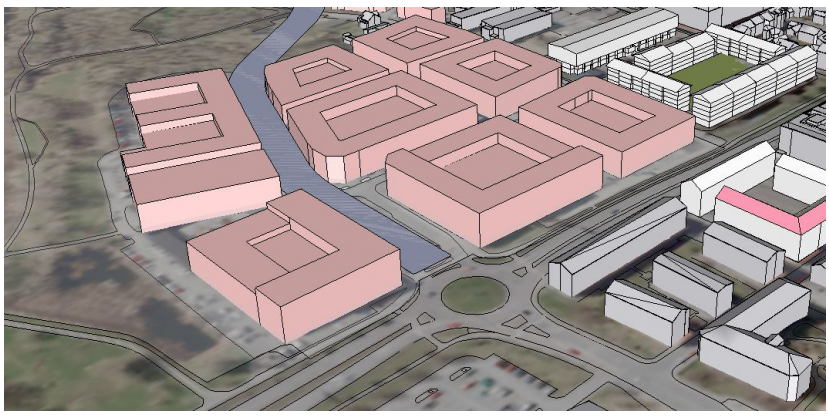
Situationsplanen för Cyklopen 11 visar tänkt bebyggelsestruktur och torgytan i Kålgårdsgatans förlängning.

Källa: Enter



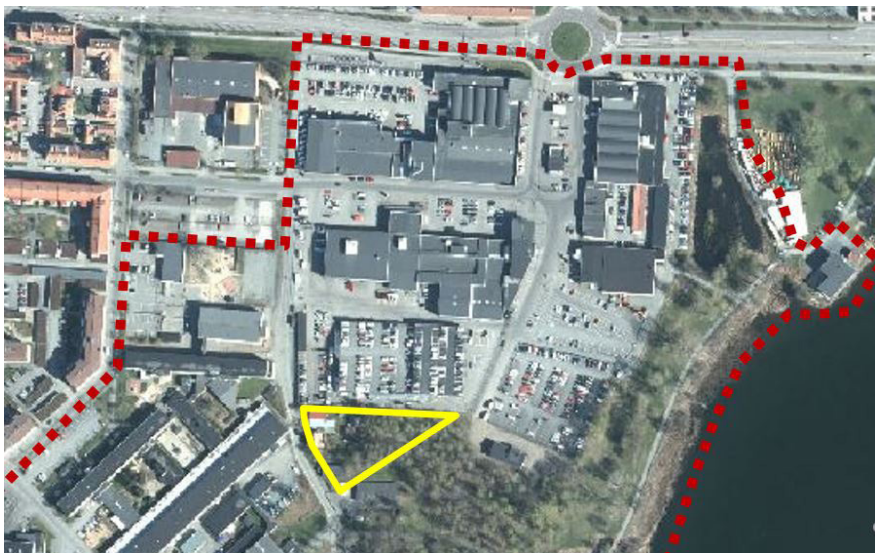
Bilden visar siktlinjen från Rocksjön ner mot och torget som ingår i Cyklopen 11 (Atteviks) och vidare utmed Kålgårdsgatan.

Ovanför bilverksamheterna möjliggör planen för bostäder i 1 - 2 våningar. Trafikbullret främst från Odengatan innebär att lägenheterna behöver vara genomgående med tillgång till en ljuddämpad gårdssida som är bortvänd från vägen.



Bilden visar en möjlig utformning på lägenheterna ovanpå verksamheterna.

Kålgården 1:5 och del på Kålgården 1:1



Gul markerat område söder om Eleven 2 omfattar fastigheten Kålgården 1:5 och del på Kålgården 1:1. Här föreslås ingen ny bebyggelse utan kvarterets karaktär av gamla trähus ska bevaras och förstärkas. Planförslaget tillåter förutom bostäder även centrumverksamhet i bottenvåningen, såsom handel, service och andra icke störande verksamheter.

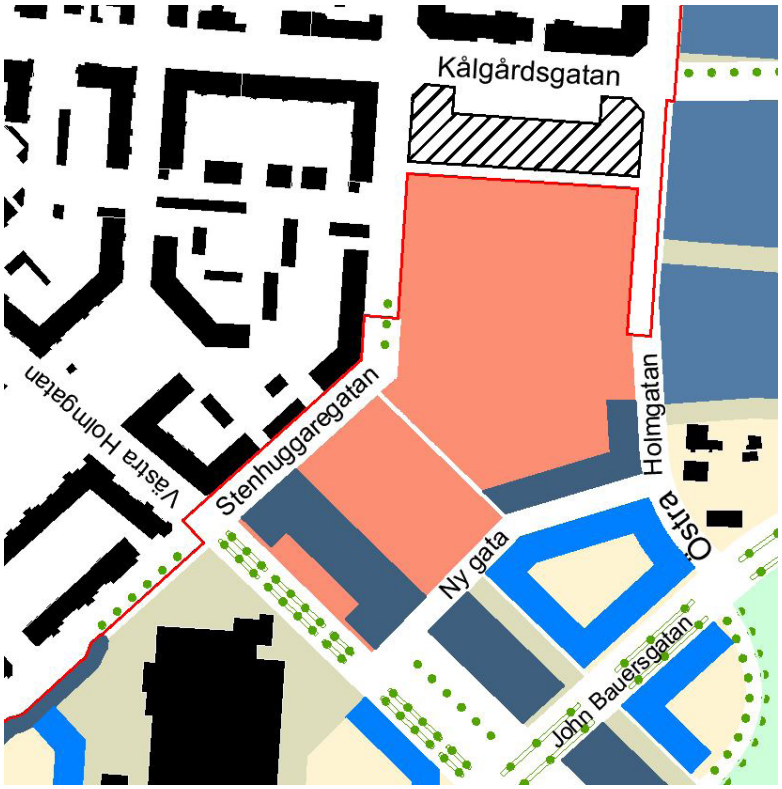
Bilden visar befintlig bebyggelse inom kvarter söder om Eleven 2.

Tillkommande bebyggelse ska placeras i dess gräns mot förgårdsmark och kan vara hitflyttade trähus eller nya hus som ska anpassas till befintlig bebyggelse på Kålgården 1:5. Bebyggelsens ska vara småskalig och av samma karaktär som befintlig bebyggelse på kvarteren Drömmen och Delfinen. Fasadmaterial skall vara trä och byggnadshöjden skall vara 8,5 meter. Balkong får inte skjuta ut över allmän plats.

Del på Eleven 4

Bilden visar skolfastigheten med röd heldragen linje. Befintlig pumpstation som behöver flyttas visas med blå linje.

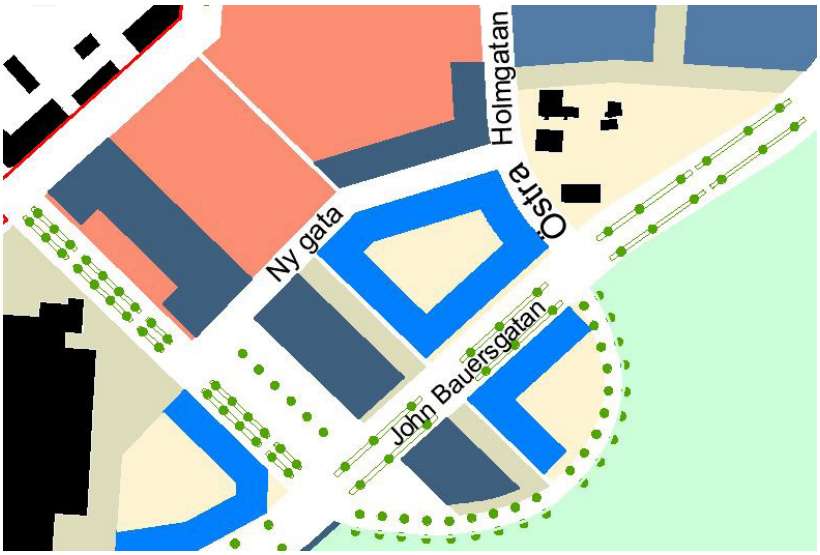
Enligt aktuell områdesprognos för Kålgårdsskolan kommer elevunderlaget för F-6 verksamheten vara 365 elever år 2027 varför den befintliga skolan utvidgas och kompletteras inom röd markerat område. Söder om Kålgårdsgatan föreslår planen en skolbyggnad på fyra våningar som även innehåller kök och matsal. Mot Västra Holmgatan planeras det för en byggrätt på fyra våningar som innehåller en förskola på två våningar motsvarande 8 avdelningar/120 barn och kontorsytor till kommunens verksamheter. Hämta-lämna funktionen kan exempelvis finnas utmed Stenhuggaregatan. För att bryta upp den stora tomten föreslås en gång- och cykelpassage anläggas. I dess förlängning når man Kålgårdsparken via de nya kvartersgatorna söder om skolfastigheten. En befintlig pumpstation (blå markerad i kartan ovan) behöver flyttas till ett nytt läge mellan Västra Holmgatan och Kålgårdshallen.



Bilden visar skoltomten (röd) med byggrättens tänkta placering (blå) mot Västra Holmgatans utbyggda esplanad.

Norr om Kålgårdsskolan ligger idag en grusparkering som ansluter till Kålgårdsgatan. Här planeras det för en F-6 skolbyggnad som grundar sig på en befintlig byggrätt. Denna byggnad ingår inte i denna detaljplan och illustreras därför med en svart skraffering.

Del på Eleven 4 i anslutning till skolan



Ny bostadsbebyggelse och centrumverksamheter/parkering föreslås mellan skolfastigheten och John Bauersgatan.

Planen föreslår ny bostadsbebyggelse och centrumverksamheter/parkering mellan skolfastigheten och John Bauersgatan.

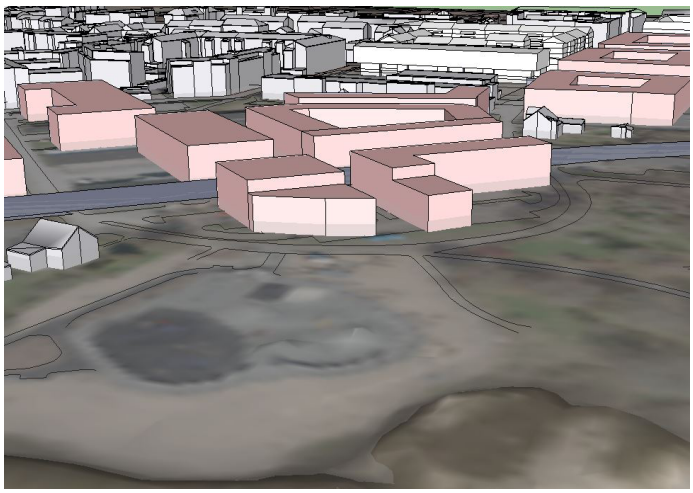
Den befintliga esplanaden vid Västra Holmgatan föreslås att fortsätta med dubbla trädrader mot parken och öppnar upp sig till en torgyta söder om skolfastigheten. Mot torget föreslår planen ny bebyggelse som innehåller centrumverksamhet, såsom handel och service, samt parkeringsändamål. Mot Östra Holmgatan planläggs marken för bostäder i en kvartersstruktur. För att skapa liv och rörelse möjliggör planen även för centrumverksamhet i bottenvåningarna mot John Bauersgatan.

Del på Eleven 4 mot Kålgårdsparken

Söder om John Bauersgatan föreslår planen ny bebyggelse i 4 våningar i anslutning till John Bauersgatan (orange markerat område). Mot parken minskar bebyggelsehöjden till 3 våningar.

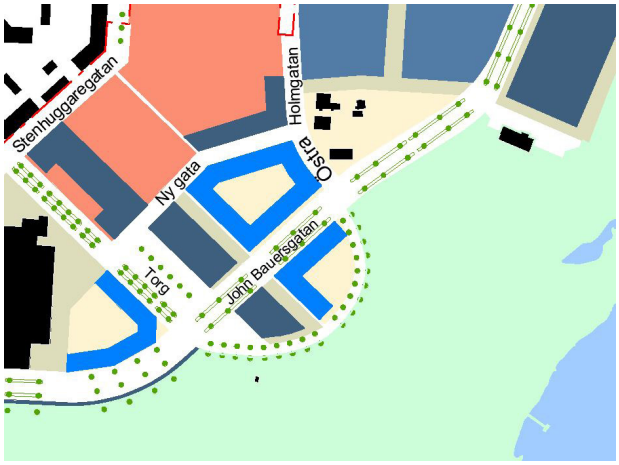
Område för ny bebyggelse mot Kålgårdsparken.

Modellen till höger visar de föreslagna byggnadsvolymerna ifrån parken.



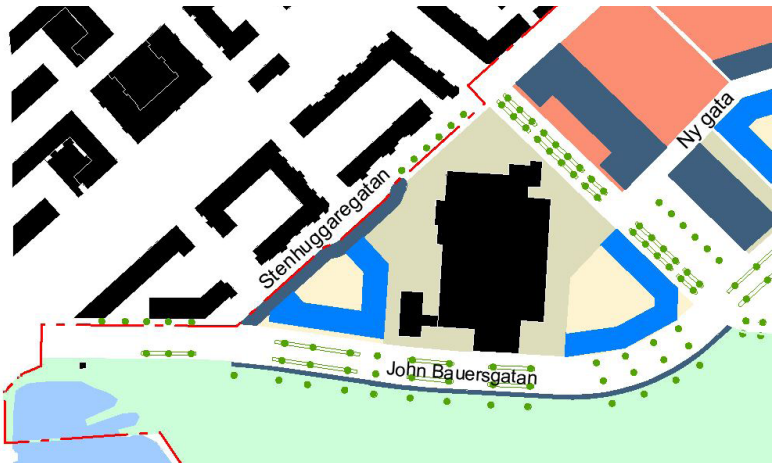
Bebyggelsen öppnar sig mot parken och skapar trevliga vyer över området. På detta viset är det även möjligt att åstadkomma en ljuddämpad gårdsmiljö. Mot torget planläggs marken för centrumverksamhet och parkeringsändamål.

Bilden till höger illustrerar den tänkta bebyggelsestrukturen mot parken.



Eldkvasten 2, Del på Kålgården 1:1 och del på Kålgården 1:2

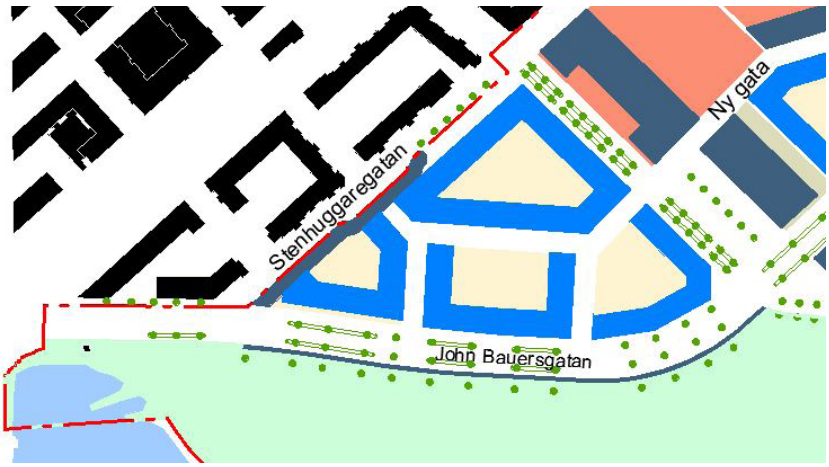
Området mellan Stenhuggaregatan och Västra Holmgatan omfattas av fastigheterna Eldkvasten, Del av Kålgården 1:1 och Del av Kålgården 1:2. Kålgårdshallen upptar den största delen av detta område och kommer inte att planläggas i dagsläget utan planen föreslår att förtäta området med ny bostadsbebyggelse som angränsar till Kålgårdshallenhallen. En befintlig deponi under parken söder om Kålgårdshallen avger gaser. För att skydda den nya bebyggelsen från dessa, behöver ett nytt gasdike anläggas mellan parken och John Bauergatan. Gas- och radonsäkert byggande ska utföras. Rörgenomföringar under mark ska vara täta. Markfilter skapas inom planområdet med tillhörande gasdräneringslager som leder deponigasen till markfiltren. Nyanläggning och omläggning av befintliga vatten- och avloppsledningar (även dagvattenledningar) i området ska utföras så att spridning av lakvatten från deponin längs med ledningarna minimeras. Före eventuella grävningsarbeten etc inom planområdet ska samråd ske med tillsynsmyndighet (Miljö- och hälsoskyddskontoret).



Utsnitt ur illustrationsplanen som visar ny bostadsbebyggelse i anslutning till Kålgårdshallen. Befintliga och nya gasdiken redovisas med mörkblå färg.

Modellen till höger visar vyn från parken på de föreslagna byggnadsvolymerna bredvid Kålgårdshallen.

I ett framtida scenario är det tänkt att komplettera den föreslagna bebyggelsen till ett helt bostadskvarter den dagen då Kålgårdshallen inte längre finns på denna plats.



Utsnitt ur illustrationsplanen som visar ett framtidsscenario som innehåller ett helt bostadskvarter.

Gårdar

De nya kvarteren ska ha tillgång till gårdar med träd och grönska som ska vara för de boende i kvarteren och ha en tydlig gräns mellan det privata rummet och

den offentliga gatan. Grönskan ska vara för vistelse och lek, eller stadsodling. Gårdar som är underbyggda med garage behöver ett jorddjup på 0,8 meter ovan gårdsbjälklag för träd, och buskar.

John Bauers park

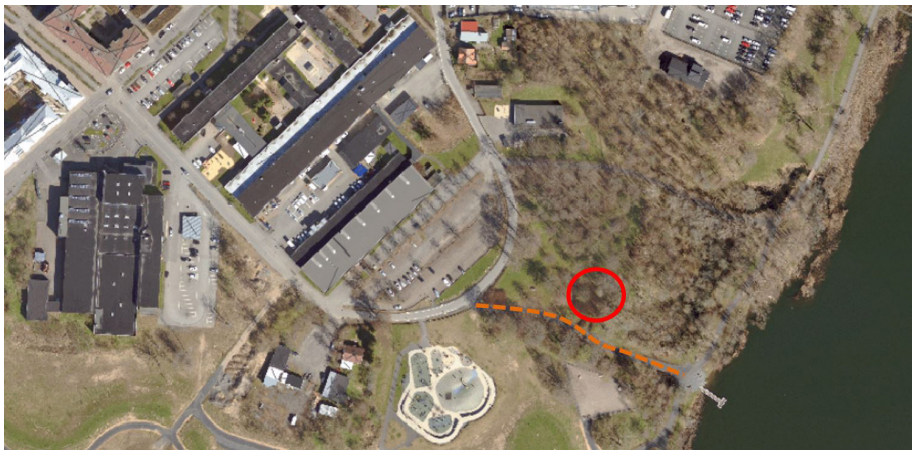
I John Bauers park har tidigare familjen Bauers sommarställe legat, Villa Sjövik. Här spenderade John Bauer mycket tid i sin barndom och ungdom och gjorde ett stort antal akvareller av olika växter som fortfarande finns kvar, t ex gul svärdslilja och vit näckros.

Bilden visar bauerfamiljens sommarhus, Villa Sjövik.

Källa: Jönköpings Läns museum

Huset finns inte kvar idag, men platsens kulturmiljövärden som är fortfarande förknippade med John Bauer som var en av Jönköpings mest betydelsefulla konstnärer genom tiderna.

Planen föreslår att uppmärksamma platsens kulturmiljövärden genom exempelvis en liten utställning eller en enkel paviljong där John Bauers bostadshus tidigare har funnits i anslutning till en befintlig grusväg (streckad linje i kartan nedan). Utformning, angöringen och påverkan på naturvärdena i parken behöver klargöras innan detaljplanen antas.



Bilden visar byggrättens möjliga placering och befintlig grusväg i John Bauers parken.

Trafik

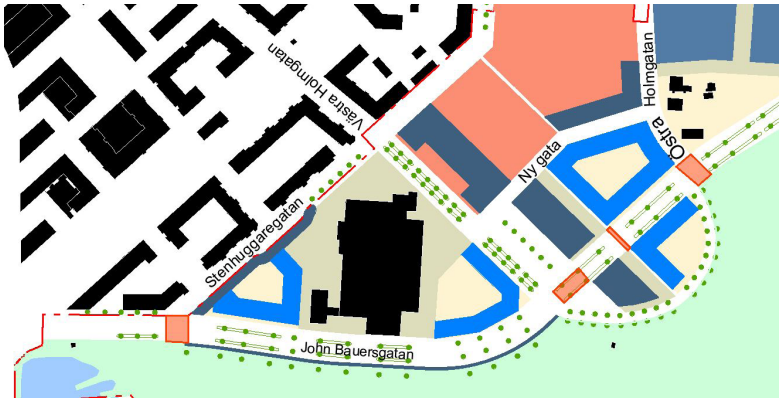
Gång

Bilden nedan visar en översikt över möjliga gångförbindelser (grön) enligt planförslaget. Den befintliga gångförbindelsen genom skoltomten föreslås att flyttas till ett annat läge längre söderut för att genare kunna nå Kålgårdsparken.

Bilden visar gångförbindelser (grön pil) och skoltomten (röd linje).

Övergångsställen och gångpassager

Där det finns behov att korsa John Bauersgatan, exempelvis vid det planerade torget i anslutning till Västra Holmgatans esplanad, eller vid gångstråket som leder ner mot Kålgårdsparken, behöver övergångsställen eller gångpassager skapas. Det är viktigt att de utförs trafiksäkert för att skydda gående och cyklister.



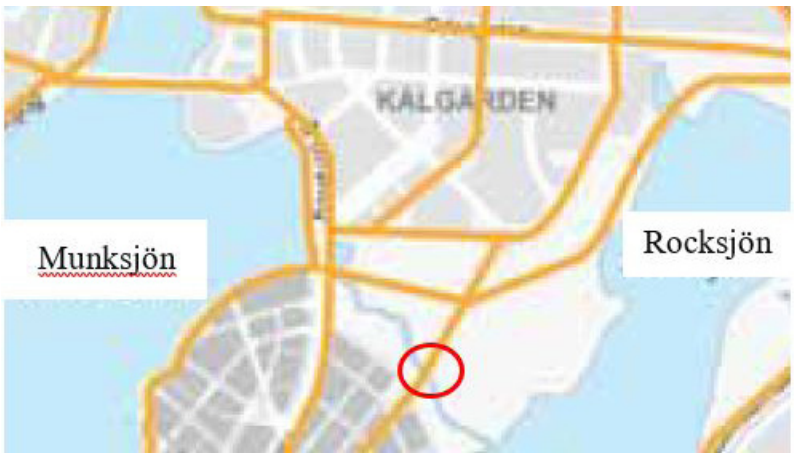
Bilden visar möjliga lägen för övergångsställen som behöver utföras trafiksäkert.

Cykel

Kommunfullmäktige antog 2012 Kommunikationsstrategi – åtgärder för ett hållbart trafiksystem. Den beskriver vilka åtgärder som krävs, i samtliga trafikslag, för att uppnå kommunens mål med trafiken i staden. De nya stadsdelarna ska därför ha en urban stadsstruktur som ger förutsättningar för detta. Intentionen är att de hållbara färdmedlen ska ges förutsättningar att utvecklas så att de får en kraftigt ökad konkurrenskraft gentemot bilen, varför Kommunikationsstrategin pekar ut ett framtida principiellt huvudnät för cykeltrafik inom Kärnan.

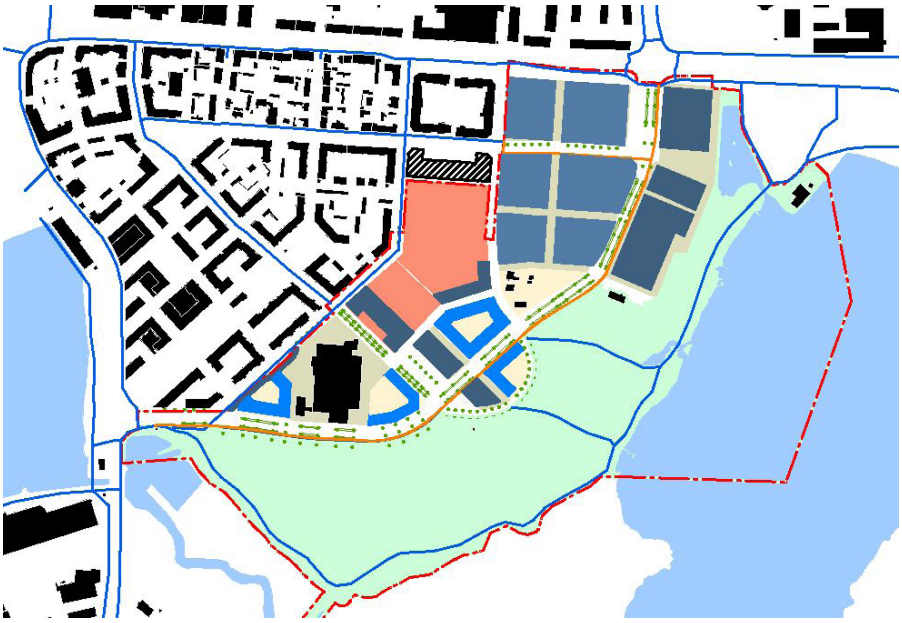
Bilden visar kommunikationsstrategins förslag till ett framtida cykelhuvudnät.

I Kommunikationsstrategin anges att ett gång- och cykelstråk ska skapas som binder samman Gamla flygfältet och Kålgården till fots och med cykel, varför Del på Kålgården 1:1 och Del på Gamla Flygfältet 1:1 ingår i denna detaljplan. Stråket innebär att en cykelbro behöver byggas över Rocksjöån, vilket kräver dispens från strandskydd.



Bilden visar ett utsnitt ur Kommunikationsstrategin med tänkt läge för en framtida cykelbro över Rocksjöån (röd markering).

Utmed John Bauersgatan föreslås ny cykelväg byggas mot Kålgårdsparken. Cykelvägen sammanbyggs med övriga nätet av cykelvägar för att underlätta användandet av cykel som transportsätt.



Bilden visar planområdet (röd linje) och befintliga (blå linje) samt nya cykelvägar (orange linje) i området.

Cykelparkering

För de nya bostadskvarteren gäller att cykelparkering ska ordnas inom tomtmark vid bostäders entréer samt i förrådsutrymmen i flerbostadshus enligt Jönköpings kommuns program för parkeringstal. Utformning av cykelparkeringar ska följa angivna riktlinjer i styrdokument Cykelprogram för Jönköpings kommun.

Kollektivtrafik

De befintliga busshållplatser som finns i närområdet av planförslaget är vid Östra Strandgatan, Slottsgatan och Östra Torget och påverkas inte av planförslaget. Inga nya busshållplatser planeras inom planområdet, varför närmaste hållplats ligger 350 meter från planområdet vid Kulturhuset Spira på Östra Strandgatan.

Bil

Planen föreslår att förlänga den befintliga John Bauersgatan söder om Cyklopen 11 utmed Kålgårdsparken och fram till Kålgårdsrondellen.

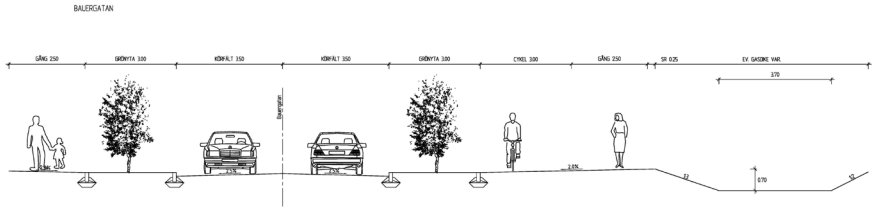
Bilden visar John Bauersgatans tänkta sträckning genom planområdet.

Trafikutredning

En övergripande trafikutredning gjordes år 2009/2010. Utredningen behöver aktualiseras och kompletteras med en trafikbullerutredning till granskningsskedet, för att bättre kunna bedöma trafikökningen och konsekvenser som detaljplanens genomförandet skulle ge.

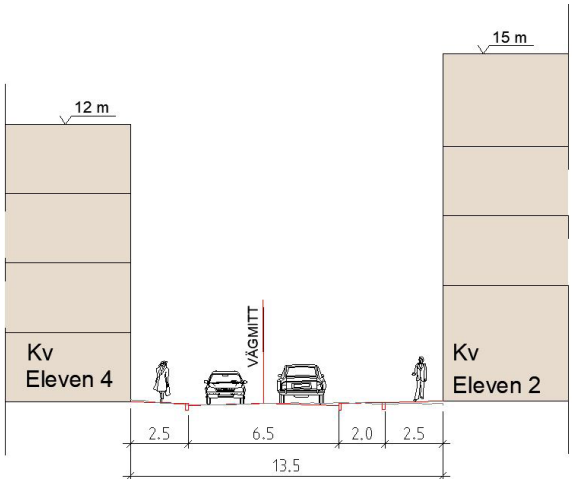
John Bauersgatan

Gatan utformas som en stadsgata med en bredd på 21 meter, med mestadels dubbla trädrader, samt gångbanor på båda sidor och cykelväg mot parken. Bilparkering föreslås ske i viss omfattning mellan träden utmed gatans sträckning.



Bilden visar föreslagen gatusektion för John Bauersgatan på 21 meter.

Östra Holmgatan

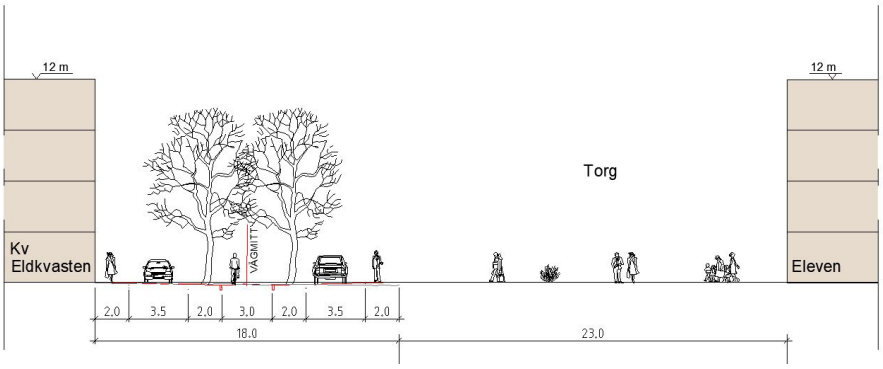


Bilden visar föreslagen gatusektion för Östra Holmgatan

Östra Holmgatan planeras bli 13,5 meter bred och ha en utformning med 2,5 meter gångbana på båda sidorna och en 6,5 meter bred körbana. Denna följs av 2 meter fickparkeringar som delas av med grönytor. Sektionen innebär att kommunen behöver lösa mark av Nybergs bil AB.

Västra Holmgatan

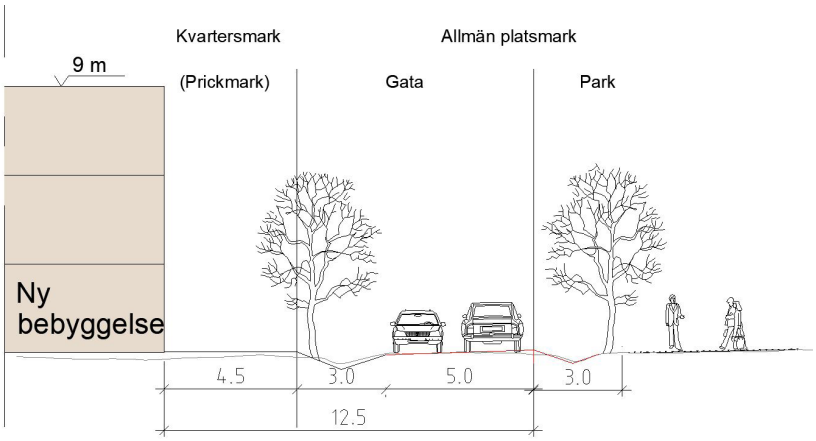
Västra Holmgatan är tänkt att breddas till 18 meter och utformas till en esplanad med olika sorters gatuplantering. Esplanaden fungerar som en förlängning av Västra Holmgatans befintliga trädrader i anslutning till planområdet. Ett genomgående stråk skapas på så vis från Lennart Enanders plats utmed hela Västra Holmgatan och ända fram till Kålgårdsparken. Sektionen innefattar en gångbana på 2 meter på båda sidorna, som följs av en 3,5 meter bred körbana. I dess anslutning planeras det för dubbla trädrader på 2 meter och en cykelbana på 3 meter i sektionens mitt. I anslutning till Västra Holmgatan planeras det för ett torg i höjd med den nya bebyggelsen.



Bilden visar föreslagen gatusektion för Västra Holmgatan och nytt torg.

Västra/Östra Holmgatan i parksvängen

Västra/Östra Holmgatan i parksvängen är viktig ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Den är inte tänkt som en gata för genomfartstrafik utan dess funktion är att angöra verksamheter och bostäder som planen föreslår mellan denna gata och John Bauersgatan.

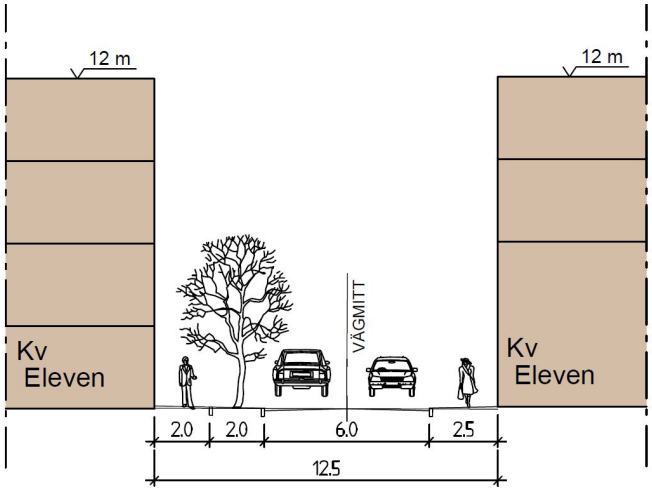


Bilden visar föreslagen gatusektion för Västra/Östra Holmgatan i parksvängen.

Gatan planeras ha en utformning med en trädrad på 3 meter i väster mot den nya bebyggelsen och en 5 meter bred körbana. Denna följs av ytterligare en trädrad på 3 meter som är belägen i Kålgårdsparken.

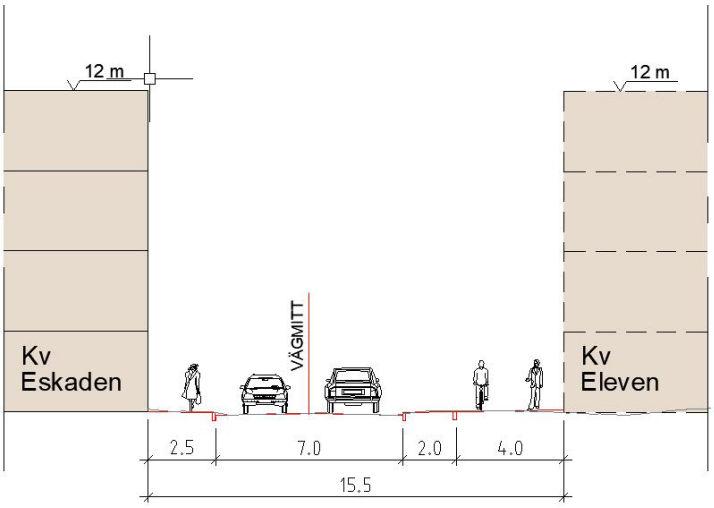
Interngata mellan Östra och Västra Holmgatan

Gatan mellan Östra och Västra Holmgatan planeras att ha samma sektion som Sotargatan på andra sidan Stenhuggaregatan. En 2 meter bred gångbana mot kvarteret Eleven följs av en trädrad på 2 meter. Den anslutande körbanan har en bredd på 6 meter. I söder avslutas sektionen med en 2,5 meter bred gångbana.



Bilden visar tänkt sektion för gatan mellan Östra och Västra Holmgatan.

Stenhuggaregatan

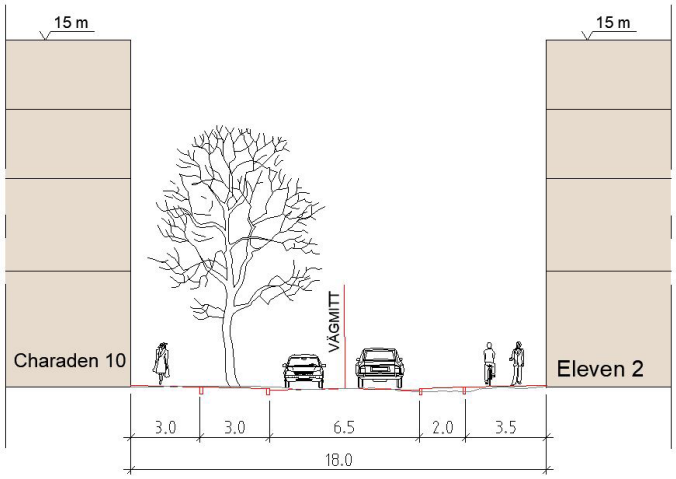


Bilden visar föreslagen gatusektion för Stenhuggaregatan.

Stenhuggargatan planeras bli 15,5 meter bred, vilket möjliggör en 2,5 meter gångbana i väster och en 7 meter körbana. Denna följs av ett 2 meter brett grönområde som delas av med fickparkeringar. Sektionen avslutas med en 4 meter bred gemensam gång- och cykelväg.

Kålgårdsgatan

Kålgårdsgatan planeras bli 18 meter bred och utformas i en rakare sträckning. Gatan innefattar en 3 meter bred gångbana i norr som följs av en trädrad på 3 meter. Körbanan i anslutning har en bredd på 6,5 meter och följs av en grönyta på 2 meter som delas av med fickparkeringar. En 3,5 meter bred gång- och cykelväg avslutar gaturummet mot Eleven 2.



Bilden visar tänkt gatusektion för Kålgårdsgatan.

Parkering

Utmed John Bauergatans sträckning är det tänkt att allmän bilparkering i form av fickparkering ska ske i viss omfattning mellan träden. På Östra Holmgatan, Stenhuggaregatan och Kålgårdsgatan föreslår planen 2 meter fickparkeringar utmed gatan som delas av med grönytor. En allmän parkering föreslås även finnas söder om Cyklopen 11.

All boendeparkering för den nya bebyggelsen ska ske på kvartersmark. Särskild hänsyn ska tas till funktionshindrades tillgänglighet. Bilplatser för funktionshindrade ska placeras nära målpunkter och trapphus. Kommunens parkeringspolicy ”Parkeringstal 2016” för bil och cykelparkering ska följas. Efterfrågan på bil- och cykelparkering ser olika ut i olika delar av kommunen, varför Jönköpings kommun valt en indelning i tre olika zoner. Planområdet ingår i zon A (”Centrala Jönköping och Huskvarna”), vilket innebär ett parkeringsbehov på 8 bilplatser och 18 cykelplatser per 1000 m^2 BTA för de föreslagna bostäderna.

Planen föreslår en allmän parkeringsplats söder om Cyklopen 11 till exempelvis besökare till Kålgårdsparken.

Teknisk försörjning

VA

Inom planområdet finns det vatten- och avloppsledningar som området kan anslutas till. En del av det befintliga VA- nätet inom planområdet kommer det att krävas en omläggning av på grund av de planerade gatusektionerna.

Dagvatten

Vägdagvatten från gator inom planområdet samlas upp i öppna diken som föreslås vara vegetationsklädda för att till viss del infiltreras och fördröjas samt för att binda partiklar och föroreningar innan det leds vidare till dagvattenanläggningar inom eller i anslutning till planområdet. Dagvatten från kvartersmark samt allmän platsmark kommer att ledas till samma diken som vägdagvatten för att fördröjas, infiltreras och suspenderas innan det går vidare till recipienten via dagvattenledningar. Även här för att minska påverkan på recipienten. En dagvattenutredning samt flöden, m.m. behöver tas fram till granskningen av detaljplanen. Detta för att visa mer detaljerad hur dagvattnet är tänkt att omhändertas.

Vid extrema flöden kommer vattnet att ledas på ytan utan att påverka bebyggelsen negativt genom att höjdsättningen för planområdet utformas så inga instängda områden bildas.

I och med ovan redovisade åtgärder för dagvatten bedöms inte planen påverka vattenkvaliteten i Rocksjön negativt.

Uppvärmning

Möjligheten att ansluta den nya bebyggelsen till befintliga fjärrvärmeledningar utreds till granskningen.

El

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt elnät. En ny nätstation planeras öster om Stenhuggaregatan och söder om Västra Holmgatan för att ersätta en befintlig nätstation på Kålgårdsskolans fastighet. För att försörja den nya bebyggelsen kan fler nätstationer blir aktuella vilket utreds till granskningen.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske på den egna fastigheten. De gemensamma utrymmen och anordningarna för avfallshantering ska vara anpassade för rörelsehindrade. Anordningar för avfallshanteringen ska utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls och risken för olycksfall minimeras. Kommunen rekommenderar att alla åtta fraktioner ska finnas på fastigheten för att gynna miljön och bidrar till en lägre kostnad för fastighetsägaren. De åtta fraktionerna är matavfall, sorterat brännbart avfall, returpapper (tidningar mm.), pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, färgat glas och ofärgat glas. Utöver de åtta fraktionerna är det bra om fastighetsägaren även har insamling av elektronik och batterier.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid är under 10 minuter.

Skydd mot spridning

Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt BBR 5:7 ska beaktas mot bakgrund av insatstiden.

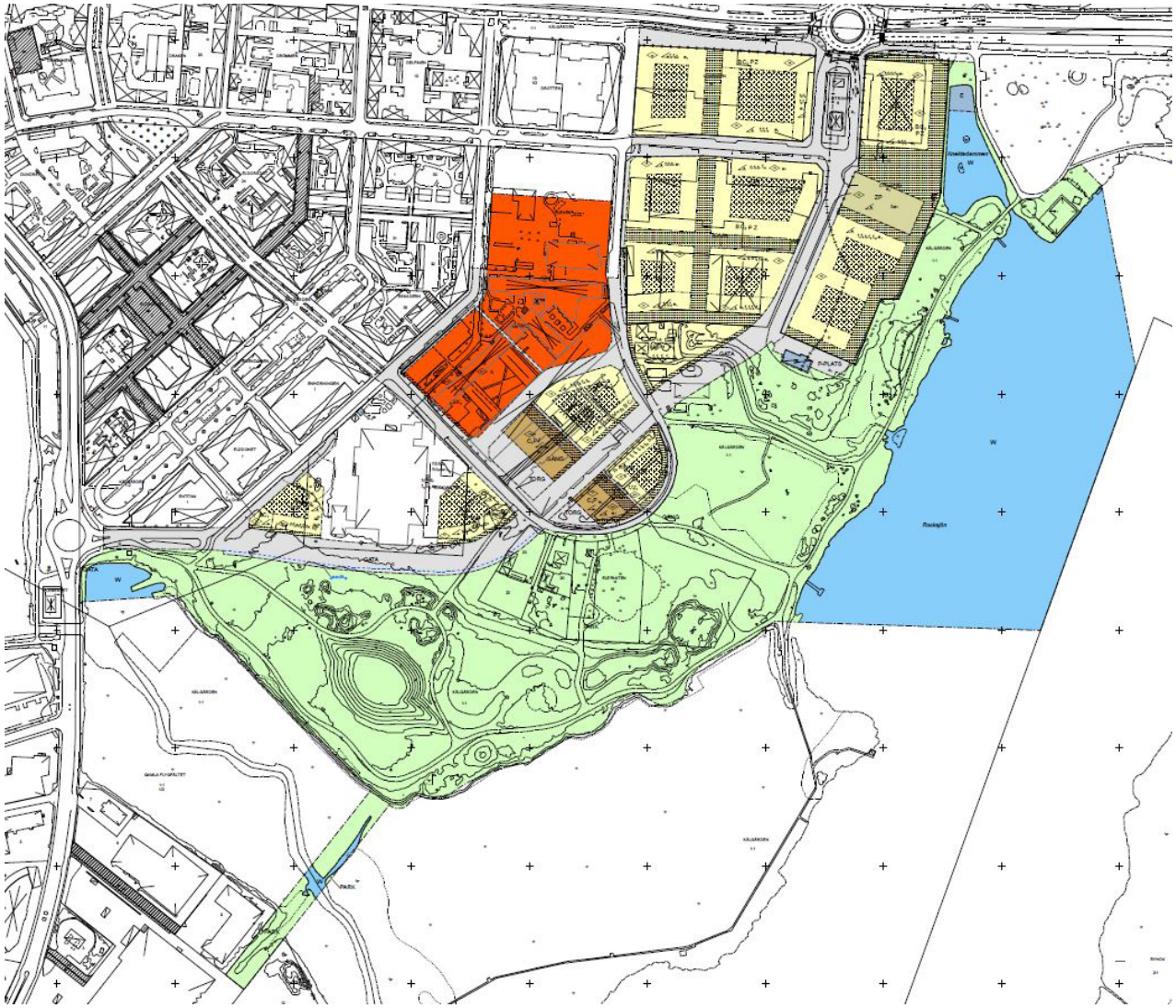
Tillgänglighet

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

Brandvatten

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

Plankarta och planbestämmelser



Plankarta

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata

Bestämmelsen anger gata som markanvändning för de allmänna gatorna inom planområdet. Syftet med denna planbestämmelse är att den ska serva allmänhetens behov av infrastruktur. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 p PBL.

PARK

Park

Bestämmelsen anger park som markanvändning för allmänheten. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att området får parkmark som kan utnyttjas för rekreation m.m. Bestämmelsen har stöd 4 kap 8 § stycke 1 punkt 2 PBL.

TORG

Torg

Bestämmelsen anger torg som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att bilda allmänna mötesplatser inom planområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

GÅNG

Gång

Bestämmelsen anger gång som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att bryta upp kvarteren och skapa gena gångförbindelser mot Kålgårdsparken. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

P-PLATS

P-plats

Bestämmelsen anger parkeringsplats som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att säkra en allmän parkeringsplats för bland annat besökare till Kålgårdsparken Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

Kvartersmark

B

Bostäder

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av bostäder. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL.

B(C_2PZ)

Bostäder, centrumverksamhet, parkering, verksamheter

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av centrumverksamhet och parkering tillsammans med bostäder. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

BC_1

Bostäder, centrumverksamhet

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av centrumverksamhet, så som kontor, service och handel, tillsammans med bostäder. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

ZP

Verksamheter, Parkering

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av verksamheter tillsammans med bostäder. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

S

Skola

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av Kålgårdsskolan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

SK

Skola, Kontor

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av skola tillsammans med kontor. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

E_1

Transformatorstation

Syftet med bestämmelsen är att inrymma transformatorstationer för planområdets behov. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

E

Teknisk anläggning

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa Knektadammens funktion att sedimentera och rena dagvatten. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

C_1P

Centrumverksamhet, Parkering

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av Centrumverksamhet tillsammans med parkeringsändamål. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

Vattenområden

W

Vattenområde

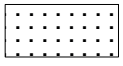
Bestämmelsen anger öppet vatten som användning. Syftet med bestämmelsen är behålla karaktären av öppen vatten. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

Marken får endast förses med komplementbyggnad

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. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § stycke 1 punkt 1.



Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen reglerar vilken mark som inte får förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är reglera placering, utformning och vilka ytor som får bebyggas. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § stycke 1 punkt 1.

Största takvinkel i grader

Bestämmelsen reglerar största takvinkel i grader. Syftet med bestämmelser är att säkerställa bebyggelsens taklutning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § stycke 1 punkt 1.

Högsta byggnadshöjd

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadernas höjd i meter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL.

e_2

Lägsta nockhöjd

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en lägsta möjliga nockhöjd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL.

Utformning

f_1

Endast flerbostadshus

Planbestämmelsen anger bostäder, i form av flerbostadshus. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f_2

Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att trafikbullerförordningen, SFS 2016:216, uppfylls. Bestämmelsen anger lägenheter måste ha minst hälften av bostadsrummen vända mot ljuddämpad sida. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f_3

Entréer ska orienteras mot allmän plats

Planbestämmelsen reglerar entréernas orientering. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f_4

Frontespis för uppföras enbart för trapphus och hiss

Planbestämmelsen begränsar uppförandet av frontespis. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f_5

Fasaden ska delas upp

Planbestämmelsen reglerar fasadindelningen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f_7

Endast friliggande småhus

Bestämmelsen används för området söder om Eleven 2 som omfattar fastigheten Kålgården 1:5 och del på Kålgården 1:1. Här föreslås ingen ny bebyggelse utan kvarterets karaktär av gamla trähus ska bevaras och förstärkas Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f_8

Fasad ska utgöras av trä

Bestämmelsen används för området söder om Eleven 2 som omfattar fastigheten Kålgården 1:5 och del på Kålgården 1:1. Här föreslås ingen ny bebyggelse utan kvarterets karaktär av gamla trähus ska bevaras och förstärkas Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f_9

Balkong får inte skjuta ut över allmän plats

Bestämmelsen används för området söder om Eleven 2 som omfattar fastigheten Kålgården 1:5 och del på Kålgården 1:1. Här föreslås ingen ny bebyggelse utan kvarterets karaktär av gamla trähus ska bevaras och förstärkas. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f_{10}

Sammanhängande byggnad eller bullerskydd

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ljuddämpade uteplatser på gårdssidan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

f_{11}

Nya byggnadsvolyner

Bestämmelsen används för området söder om Eleven 2 som omfattar fastigheten Kålgården 1:5 och del på Kålgården 1:1. Här ska kvarterets karaktär av gamla trähus bevaras och förstärkas. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL.

Utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas

Bestämmelsen syftar till att begränsa utfart inom de delar av planområdet där detta anses behövas av trafiksäkerhetsskäl. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 9 § PBL.

Utförande

b_1

Marken får byggas under, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra centrumverksamheter, verksamheter och parkering under marken. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

b_2

Gas- och radonsäkert byggande, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att skydda föreslagen bebyggelse mot deponigas och radon. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL.

Användning

e_1

Byggnadens bottenvåning ska vara utformad och förberedd som verksamhetslokal med en minsta takhöjd av 3,5 meter

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra verksamhetslokaler i bottenvåningen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 2 p PBL.

e_3

Byggnadens bottenvåning ska användas endast för centrumverksamhet

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra verksamhetslokaler i bottenvåningen mot John Bauersgatan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 2 p PBL.

Placering

p_1

Byggnadens placering, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bestämmelsen reglerar byggnadens placering i gräns mot förgårdsmark. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL.

p_2

Byggnadens placering, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bestämmelsen reglerar byggnadens placering i fastighetsgräns mot gata. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL.

Bestämmelse om känslig inredning, utrustning eller samhällsviktig infrastruktur

Bestämmelsen gäller för hela planområdet och reglerar att känslig inredning, utrustning eller samhällsviktig infrastruktur ska placeras så att de ej skadas vid ett vattenstånd upp till +90,3 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL.

Administrativa bestämmelser

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

Genomförandetiden är 5 år från det datum då planen får laga kraft. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL

a_1

Strandskydd är upphävt för Allmän plats

Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet inom delar av planområdet för att möjliggöra ny byggnation. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 17 §.

a_2

Strandskydd är upphävt för Kvartersmark

Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet inom delar av planområdet för att möjliggöra ny byggnation. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap. 17 §.

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 John Bauersgatan.

Alternativ och andra ställningstaganden

Enligt Plan- och bygglagen ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, med avsikten att mark- och vattenområden i slutändan ska användas för det ändamål som de är mest lämpade för vad avser beskaffenhet, läge och behov. I detta fall har det främst varit behov av nya bostäder, en utökad skola och en ny väg som vägts mot behovet att bevara natur- och friluftsvärdena inom planområdet. Att behovet av bostäder, skola och ny väg är stort, samt att bebyggelsen sker intill befintlig bebyggelse, ger skäl för att godta påverkan på natur- och friluftsvärdena.

Under planarbetet har olika alternativa vägsträckningar utretts. Den valda sträckningen bedöms innebära minst påverkan på parkens natur- och friluftsvärden samt befintliga verksamheter.

Olika exploateringsgrader och olika utformningar av de föreslagna kvarteren har utretts för att åstadkomma en lämplig stadsstruktur och en avvägning mellan exploateringsgrad och anpassning till befintlig bebyggelse på Kålgården har gjorts.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att Kålgårdsparken inte tas i anspråk för ny gata. Befintliga verksamheter och småhus som berörs av planförslaget kan vara kvar i sitt nuvarande läge.

Odengatan och Östra Strandgatan mellan Musei- och Kålgårdsrondellen avlastas inte och kollektivtrafikens framkomlighet förbli densamma.

Kålgårdsgatan avlastas inte och trafikmängden genom västra Kålgården via Kålgårdsgatan och Stenhuggaregata såsom trafikmängden i Kålgårdsrondellen förändras inte. Trafikbullernivån för den befintliga bebyggelsen i anslutning till planområdet förändras inte.

Planerad utökning av Kålgårdsskolans fastighet görs inte. Däremot kan en ny skolbyggnad byggas i Kålgårdsskolans norra del söder om Kålgårdsgatan, baserad på en tidigare byggrätt. Kålgårdsskolan kunde därmed flytta in i nya lokaler och förskolans samt särskolans verksamhet kunde flytta in i de befintliga lokalerna. Verksamheterna kommer dock bli ansträngda då det kommer att saknas erforderlig utemiljö i deras anslutning.

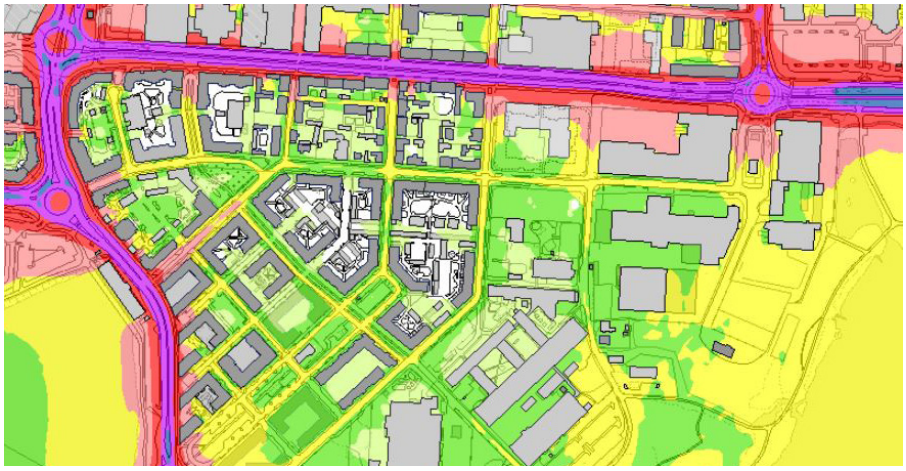
För att bedöma konsekvenserna av att inte bygga de föreslagna nya bostadskvarteren, behöver detaljplanen ses i ett större kommunalt sammanhang. Befolkningsökningen i Jönköping är fortsatt hög. För perioden 2017-2022 beräknas antalet hushåll öka med i genomsnitt 700 per år, vilket betyder att behovet av nya bostäder bedöms bli detsamma för perioden.

Hälsa och säkerhet

Föreslagen sträckning för John Bauersgatan angränsar till befintlig deponi under Kålgårdsparken. I ett kontrollprogram behöver gaser och gasmängden som härrör från deponin kontrolleras. Dessa gaser kommer att avledas i särskilda diken. Planbestämmelser styr att gassäkert byggnande sker i områderna närmast deponin.

Flygfoto som visar ungefärlig avgränsning av deponin under Kålgårdssparken.

Trafik och trafikbuller



Bilden visar ett utsnitt ur kommunens trafikbullerkartläggning

Odengatan och Östra Strandgatan mellan Musei- och Kålgårdsrondellen avlastas vilket innebär mindre trafikbuller för de angränsande bostadskvarteren och bättre framkomlighet för kollektivtrafiken.

Kålgårdsgatan mellan befintlig John Bauersgatan och Stenhuggaregatan kan komma att avlastas.

Genomfartstrafik på Stenhuggaregata kan komma att minska.

Trafikmängden i Kålgårdsrondellen kommer sannolikt att öka.

Tillkommande trafik som genereras av den nya gatan kommer sannolikt medföra ökade bullervärden för de angränsande bostadskvarteren och för Kålgårds- och John Bauersparken, varför en trafikbullerutredning behöver att tas fram till granskningen.

Omgivningspåverkan

Detaljplaneförslaget innebär att vägdragningen påverkar John Bauers park och en mindre del av den planerade utvidgningen av naturreservatet i sydväst. Planförslaget innebär konsekvenser för dem som använder John Bauers park och Kålgårdsparken samt befintlig lekpark för rekreation. Stora träd som finns sydost om den planerade vägsträckningen kommer ej att påverkas. Flera almar har dock 2019 drabbats av almsjukan och kommer med stor sannolikhet att fällas. Vägdragningen innebär att ett dike som vägen korsar kommer att behöva dräneras och även anpassas för groddjur och kanske andra djur. Rödlistade arter som kan komma att påverkas av planförslaget är rosenfink som kräver en buskig halvöppen parkmiljö för att trivas, klosterlav, belägen strax SV om vägdragningen och söder om förskolan invid John Bauer-parken. Groddjuren bedöms inte påverkas Nedan följer en bedömning av påverkan samt om det behövs dispens enligt Artskyddsförordningen för naturvårdsarter i planområdet. I de flesta fall bedöms dispens inte vara nödvändig då vägdragningen inte berör deras fyndplatser.

Art	Skyddsstatus	Möjlig negativ påverkan	Dispens nödvändig
Rosenfink	VU	Ja	Nej
Sävsparv	NT	Nej	Nej
Stare	VU	Nej	Nej
Citronfläckad kärrtrollslända	EU	Ja	Nej
Vanlig groda	§	Ja	Kanske
Åkergroda	§	Ja	Kanske
Mindre vattensalamander	§	Ja	Kanske
Utter	§, VU, EU	Nej	Nej
Klosterlav	VU	Ja	Nej
Almsnabbvinge	NT	Nej	Nej
Posthornssnäckan	-	Ja	Nej
Sumpkaparspindel	-	Ja	Nej
Smalsektorspindel	-	Ja	Nej

Sammanfattning av naturvårdsarter och ev. påverkan på dem av planförslaget. Rödlistekategori: VU = sårbar, NT = nära hotad, EU = upptagen i Art- och habitatdirektivet, § = fridlyst, S = signalart.

Föreslagen vägsträckning för John Bauersgatan utgör en ny barriär mellan Kålgården och Kålgårdsparken som försämrar parkens tillgänglighet.

Befintliga verksamheter och befintlig förskola som påverkas av föreslagen vägdragning kan inte vara kvar och behöver omlokaliseras.

Befintliga bostadsfastigheter som är belägna i parken planläggs som parkmark och kan inte finnas kvar.

FN:s Barnkonvention

Planens genomförande bedöms beröra barn då barn kan både bo, vistas och röra sig i och genom planområdet. Detaljplanen bidrar till att barnkonventionen följs främst genom att säkra Kålgårdsparken som idag är planlagd som ”allmänt ändamål”. Detaljplanen föreslår att Kålgårdsparken planläggs som parkområde. Å andra sidan innebär planförslaget att parkens tillgänglighet blir något försämrad såsom barnens möjligheter att ta sig fram på egen hand och utforska sin närmiljö. För barn kommer John Bauersgatan utgöra en ny barriär som behöver korsas för att kunna ta sig till eller från parken. Det är mycket angeläget att utforma passagerna till parken trafiksäkert för att skydda de oskyddade trafikanterna.

Mål för hållbar utveckling

Nedan redovisas hur planförslaget tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen och i kommunens lokala Agenda 21-dokument. Målen finns att läsa i sin helhet via Naturvårdsverkets hemsida.

Miljömål Frisk luft

Planområdet ligger inte i anslutning till någon av de gator i Jönköpings kommun som ligger nära gränserna för luftkvalitet.

Luftkvaliteten inom planområdet kan komma att försämras genom den ökade trafiken som är en konsekvens av planförslaget. Den förväntade trafikökökningen i och omkring området bedöms däremot inte vara av sådan karaktär att luftkvaliteten påverkas i sådan grad att miljökvalitetsnormer för luft överskrids. Kommunen mäter regelbundet luftkvaliteten i staden, där Barnarpsgatan har sämsta uppmätta luftkvalitet med avseende på PM_{10}. I det uppföljningsprogram kommunen gjorde 2018, diarienummer 2018:133, så har luftkvaliteten blivit bättre de senaste 10 åren. Den har idag god marginal, även Barnarpsgatan, till gränsvärdet för PM_{10}.

Miljömål Giftfri miljö

Planförslaget innebär att delar på planområdet saneras från markföroreningar, vilket gynnar miljömålet.

Miljömål Ingen övergödning

För de nya bostadskvarteren gäller att dagvattnet renas och tas om hand inom planområdet innan det når ut till recipienten. Övergödning ska således motverkas.

Miljömål Grundvatten av god kvalitet

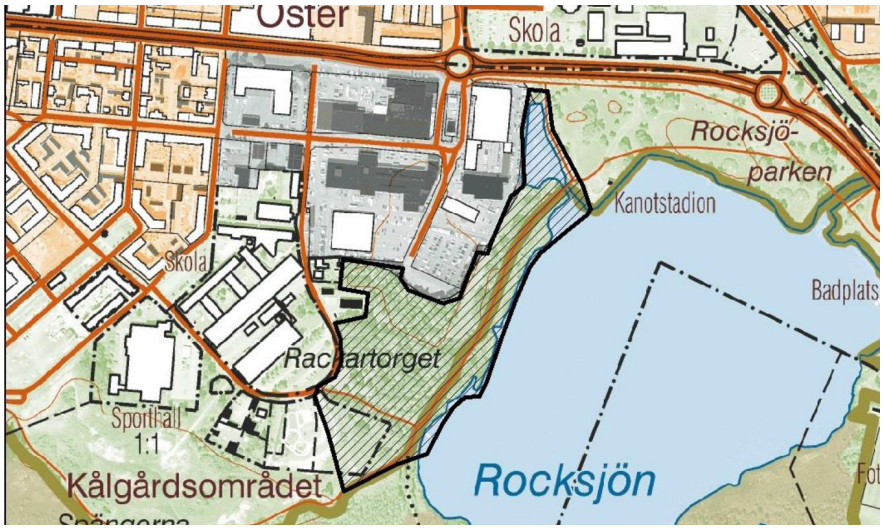
Planförslaget innebär att delar på planområdet saneras från markföroreningar, vilket kommer grundvattenkvalitén tillgodo.

Miljömål God bebyggd miljö

Planförslaget föreslår en exploatering som innebär en omvandling och ett tillägg till nuvarande bebyggelsestruktur i syfte att göra Kålgården till en stadsdel med mer variation och större utbud. Den högre bebyggelsetätheten som planen föreslår innebär en bättre hushållning med markresurserna.

Miljömål Ett rikt växt- och djurliv

Planförslaget tillåter exploatering av ny väg genom Kålgårdsparken som påverkar Rocksjöns naturreservat. En naturvärdesinventering har tagits fram för att klargöra planförslagets konsekvenser för flora och fauna. Inventeringsområdet visas i kartbilden nedan. Det har även gjorts en ekosystemtjänstanalys för att klargöra planförslagets påverkan på försörjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänster (EST) samt habitatnätverk.



Kartan visar området som innefattas av naturvärdesinventering.

Upphävande av strandskydd

Planområdet ligger nära Rocksjön varför en del av området är inom strandskyddat område enligt kommunens karteringar.

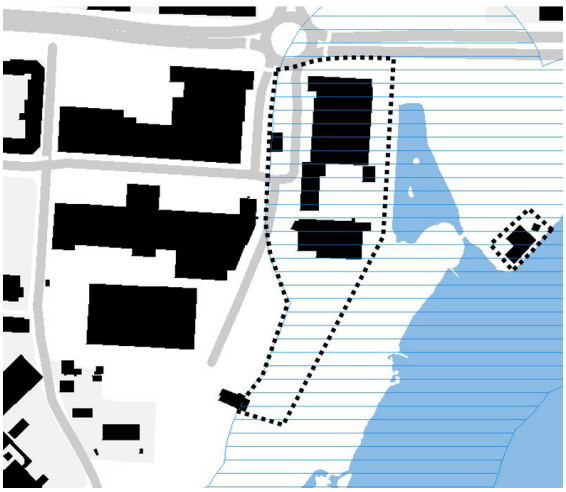
Enligt 7 kap . 18 c § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts. För aktuellt område är det ett strandskydd på 100 meter som återinträder och som i samband med aktuell detaljplan måste upphävas .

Upphävandet avser byggnader inom kvartersmark, John Bauersgatan, gång- och cykelvägen samt ett mindre grönområde vid kanotklubbens läktare och domartorn.

Område för upphävande

I detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas inom kvartersmark för verksamhetsområdet inom Cyklopen 11 och en del på bensinstationen på Citronen 8 samt Jönköpings Energis befintliga ställverk söder om Cyklopen 11.

På allmänna platser föreslås strandskyddet upphävs för lokalgata, gång- och cykelväg samt området vid kanotklubbens läktare och domartorn. Området där strandskyddet upphävs markeras med administrativ bestämmelse på plankartan, samt egenskapsbestämmelse. Inom grönområdet närmast Knektadammen som planläggs som PARK ligger strandskyddet däremot kvar.



Illustrationen visar blåskrafferat område, där strandskyddsbestämmelser gäller, samt område där strandskydd upphävs (svart prickad linje). Inom John Bauersparken och Kålgårdsparken ligger strandskyddet kvar.

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

Befintliga naturvärden

Inom verksamhetsområdet bedöms det inte finnas några naturvärden då området utgörs mestadels av hårdgjord yta och byggnader. Vid kanotklubbens läktare och domartorn behöver strandskyddet upphävas för mark som planläggs som PARK. Den natur som finns inom detta område består till största del av små gräsremsor i anslutning till de hårdgjorda ytorna närmast läktare och domartorn. Några höga naturvärden bedöms därför inte förekomma på denna plats.

Allmänhetens tillgänglighet och planens konsekvenser

Bilden visar strandområdet vid kanotklubbens läktare.

Verksamheterna i området är planlagda som kvartersmark för bilservice (Atteviks) och serviceändamål (bensinstation) och bedöms därför inte som allmänt tillgängligt då det inte utgör allmän plats. Det är lätt för allmänheten att ta sig ner till stranden vid kanotklubbens läktare via befintliga gångvägar i området. Strandens tillgänglighet vid kanotklubbens läktare bedöms därför som god för allmänheten.

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 aktuell detaljplan är det punkt 1 som åberopas.

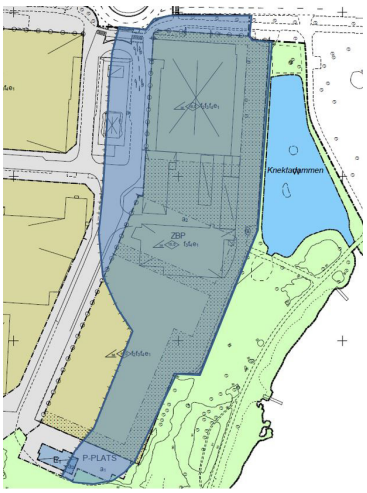
1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

Motiv för upphävande av strandskydd

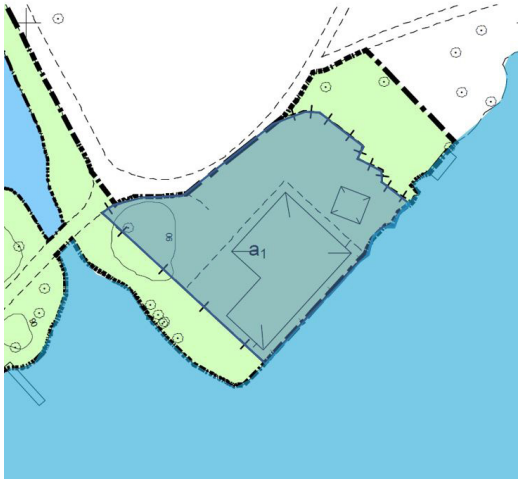
7 kap 18c § pkt 1.

För områdena i kartorna nedan där kommunen upphäver strandskyddet åberopas följande särskilda skäl:

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



Bilden visar området där strandskydd upphävs, omfattande del på Atteviks bilhandel och verkstad, del på Jönköping Energis ställverk och del på John Bauergatan.



Bilden visar området vid kanotklubbens läktare och domartorn, där strandskydd upphävs.

Lagligen ianspråktagen

Området där strandskyddet föreslås upphävas utgörs idag av Atteviks bilhandel och verkstad samt del på området för Jönköping Energis ställverk och en del på den befintliga John Bauersgatan.

Atteviks byggnaderna fick bygglov år 1955 och uppfördes i olika etapper innan år 1975 varför marken är lagligen ianspråktagen. Vidare gör kommunen bedömningen att marken är anspråkstagen på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. I den nya detaljplanen tas marken i anspråk dels för att vidareutveckla verksamheten inom sin befintliga gräns samt för vägsträckningen för John Bauersgatan och gång- och cykelväg. Området kommer fortsätta att utnyttjas för samma markanvändning som tidigare.

Området där strandskyddet föreslås upphävas för kanotklubbens läktare och

domartorn ingår i ”Förslag till ändring av stadsplanen för del av Odengatsleden samt A6 trafikplats mm. i Jönköping”. Läktare och domartorn byggdes på mark som betecknats med PARK. Stadsplaneändringen godkändes av Länsstyrelsen år 1972 innan strandskyddslagstiftningen blev till varför marken bedöms vara lagligen ianspråktagen för uppförandet av kanotklubbens läktare och domartorn.

Allmänhetens tillgänglighet

Planförslaget bedöms inte försämra allmänhetens tillgänglighet till Knektardammen och Rocksjön. Strandzonen lämnas kvar och planläggs som parkmark. Befintliga gångvägar runt Rocksjön påverkas inte av planförslaget.

Djur- och växtliv

Området där strandskyddet upphävs utgörs idag av bensinstationen på Citronen 8, Atteviks verksamhetsområde samt delar av Jönköpings Energis mottagningsstation med tillhörande parkeringsyta och delar av John Bauersgatan. Inga naturvärden bedöms förekomma inom dessa ytor.

Inom John Bauersparken och Kålgårdsparken ligger strandskyddet kvar för att bevara livsvillkoren för djur- och växtlivet. Aktuell detaljplan kommer inte försämra allmänhetens tillgänglighet till platsen eller dess naturvärde. Ett upphävande av delar av strandskyddet bedöms sammanfattningsvis befogat.

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. I detaljplanen ligger därför strandskyddet kvar inom marken som omfattar park.

Via befintliga gångvägar i området kan allmänheten kan lätt ta sig ner till stranden vid kanotklubbens läktare.

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 negativ och strandskyddets syften säkerställs

Planens konsekvenser

Naturvärden

Naturvärden så som växt- och djurlivets livsvillkor bedöms inte påverkas på ett oacceptabelt sätt av aktuell plan eftersom de områden där strandskyddet ska upphävas är redan ianspråktagna och bedöms sakna naturvärden.

Allmänhetens tillgänglighet

Planförslaget bedöms inte försämra allmänhetens tillgänglighet till Knektadammen och Rocksjön. Strandzonen lämnas kvar och planläggs som parkmark. Befintliga gångvägar runt Rocksjön påverkas inte av planförslaget.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet ligger inom Jönköpings tätort, där bebyggelsen enligt kommunens gällande översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige den 22 juni 2016, ska utvecklas genom förtätning och omvandling av redan exploaterad mark. Den blandade staden med varierad bebyggelse samt balans mellan bostäder, arbetsplatser och service ska eftersträvas. En hög exploateringsgrad ska strävas efter för att uppnå god tillgänglighet och minska bilbehovet.

Översiktsplanen pekar ut delar av planområdet (Charaden 10, Eleven 2 och Cyklopen 11) som strategiska områden (röd skrafferade område). Enligt kommunens riktlinjer ska endast pågående markanvändning tillåtas inom strategiska områden, till dess kommunen i översiktsplan, detaljplan eller vid lokaliseringsprövning visat att annan markanvändning är lämplig. Områdenas framtida utnyttjandemöjligheter ska beaktas både vid planläggning inom aktuellt område men också vid planering av angränsande områden.

Kartan visar ett utsnitt ur kommunens översiktsplan.

Riksintressen

Planområdet ligger inom område som är utpekat som riksintresse för en framtida höghastighetsjärnväg (Götalandsbanan/Europabanan). Av de tre alternativa stationslägena har kommunen valt att arbeta för stationsläget söder om Munksjön med tillhörande spårsträckning varför planförslaget inte bedöms medföra att riksintresset skadas påtagligt.

Grönstrukturplan

Planförslaget berör kommunens grönstrukturplan genom den föreslagna sträckningen för John Bauersgatan genom Rocksjöns naturreservat och genom Kålgårdsparken. I grönstrukturplanen beskrivs Rocksjöns naturreservat enligt följande:

Kartan visar ett utsnitt ur kommunens grönstrukturplan

Naturreservatet Rocksjön är värdefullt ur natur- och friluftssynpunkt. Runt sjön finns en populär motionsslinga som vid sjöns västra sida består av handikappanpassade spänger som löper genom stora vassbälten. Sjön används för olika evenemang såsom kanottävlingar och guidningar. Rocksjön tillhör de artrikaste fisksjöarna i Jönköpings län och är känd för sitt goda fiske efter bland annat stor gädda. Även Simsholmskanalen lockar en del sportfiskare. Ett femtiotal olika fåglar häckar vid sjön vilket gör att ornitologer är en vanlig syn längs stränderna och i fågeltornen. Den biologiska mångfalden i och kring rocksjön är rik och många hotade arter finns representerade. Vid de södra delarna av Rocksjön finns rikkärr där intressant flora växer. Den rosablomning Höstspiran beskrevs som ny för vetenskapen från denna plats. Öster om sjön finns alkärr som har utsetts är nyckelbiotop klass 1. Rocksjöns badgäster brukar föredra de norra delarna av sjön som ligger utanför reservatet.

Det pågår ett arbete med att pröva en möjlig utvidgning av Rocksjöns naturreservat. Detta arbete görs parallellt med planarbetet. Utredningsområdet redovisas med röd färg i kartan nedan.

Kartan visar befintligt naturreservat (grön markerad yta) och planerad utvidgning av naturreservatet (röd markerad yta).

Om Kålgårdsparken sägs det följandet i grönstrukturplanen:

Stora delar av detta öppna och kuperade område utgörs av sandig ängsmark. Ett ringlande stråk med kortklippt gräs och nyplanterade träd löper genom området i östvästlig riktning. Även asfalterade gångbanor finns. Den södra gångbanan närmast naturreservatet Rocksjön kantas av lyktstolpar. I östra delen finns en hundrastgård och ett stenkast längre västerut finns en lekplats med flera klätterställningar. Stora stenar har lagts ut i ett labyrintmönster och uppe på en kulle har stenar lagts ut så att de liknar en skeppssättning. Uppe på kullen är sikten god bland annat över Rocksjön. Området är ett utfyllnadsområde, som under 1900-talets första hälft utgjorde avfallsupplag för hushållssopor och industriavfall och som senare fyllts med överskottsmassor.

Bilden visar vyn från kullen över Kålgårdsparken.

Naturvårdsprogrammet

Planförslaget berör Jönköping kommuns naturvårdsprogram främst genom den föreslagna sträckningen för John Bauersgatan genom Rocksjöns naturreservat, där det redovisas det mycket höga naturvärden, klass 1 (Rocksjöns våtmarker). En beskrivning av dessa värden finns under kapitlet ”Grönstrukturplan”.

Kartan visar ett utsnitt ur kommunens naturvårdsprogram.

Ekosystemtjänstanalys

Påverkan på försörjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänster (EST) samt habitatnätverk har gjorts i en ekosystemtjänstanalys för denna detaljplan. Påverkan klassas mellan 0 (obetydlig) och 3 (hög). Skattning av påverkan av planförslag samt åtgärder positiva för ekosystemtjänster respektive grön infrastruktur klassas på samma sätt. För detaljerad skattning av påverkan samt åtgärder se bilagd ekosystemtjänstanalys.

Inga försörjande ekosystemtjänster (mat, bär, svamp, träråvara etc.) bedöms påverkas av planen.

Reglerande ekosystemtjänster är viktiga ekosystemtjänster för området. Reglering av flöden har i området en hög (3) produktion av ekosystemtjänsten. Området består av ett låglänt område med stor betydelse för dagvattenomhändertagandet vilket innebär att vägens norra del bör höjas för att avleda vatten från ny och befintlig bebyggelse. Det finns en risk för dränering av sumpskogen i JB parken. Åtgärder för att undvika/mildra påverkan är höjning av John Bauer-gatan, göra dagvattendiken och fördröjningsytor och eventuellt att avleda vatten till sumpskogen för att säkerställa vattentillgången.

Upprätthållande av fysiska, kemiska och biologiska förutsättningar är också viktiga och området har en påtaglig (2) produktion av ekosystemtjänsten. Vägdragningen riskerar att bli en barriär för grönområdet. Förtätning, mer hårdgjord yta, påverkas på luftrummet bidrar till sämre rörelsemöjlighet för flygande fauna som insekter, fåglar och fladdermöss. Åtgärder för att undvika/mildra påverkan är att skapa en fauna passage under John Bauersgatan och att skapa lummiga miljöer med lite hårdgjord yta så att avbrottet i grönområdet inte blir påtagligt.

Kulturella ekosystemtjänster som fysiska och upplevelsebaserade finns och området har en hög (3) produktion av ekosystemtjänsten. Det handlar om friluftsliv och rekreation. Påverkan är att en barriär till ett populärt grönområde skapas, den ökade trafiken ger en visuell störning och mer buller. Åtgärder för att mildra kan vara att ha låg hastighet, trafiksäkra övergångsställen samt en genomtänkt sträckning och höjdsättning av John Bauersgatan. Ytterligare åtgärder är att skapa lummiga miljöer med lite hårdgjord yta så att avbrottet i grönområdet inte blir påtagligt.

En annan kulturell ekosystemtjänst är de spirituella och emblematiska och här upplyfts just värdet av att Bauerfamiljen hade sitt sommarställe just i John Bauer-parken. John Bauers symbolvärde för Jönköping går inte att överskatta. En åtgärd kan vara att framhålla John Bauers betydelse för platsen ytterligare genom mer information mm.

Grön infrastruktur har kartlagts genom fyra habitatnätverk: Ädellövsnätverk, Barrskogsnätverk, Ängs- och betesmarknätverket samt Fladdermus – strand – nätverk.

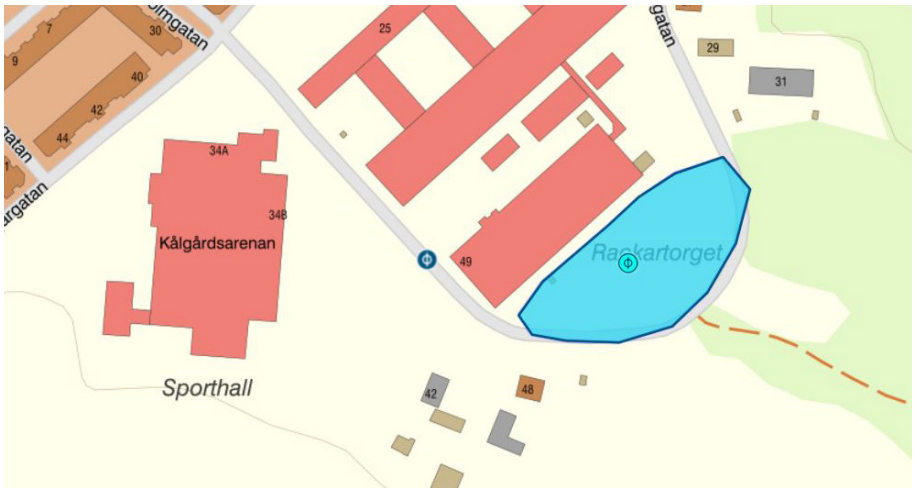
Ädellövsnätverket kan få en viss (1) påverkan då ytterkanten delvis försvinner genom vägdragningen. Kompensation kan göras genom återplantering av ädellövträd i naturmark vid vägsträckningen genom John Bauer-parken. Även Ängs- och betesmarknätverket påverkas negativt i viss mån. Fladdermus – strand – nätverket påverkas i hög (3) grad gällande förflyttningar och födosökande genom risken för tillkommande ljus. Åtgärder som kan göras är att begränsa ljusföroreningen och anpassa för fladdermöss längs John Bauergatan. Man kan också gynna fladdermössen genom att anlägga ytterligare våtmarker i området.

Kulturhistoria

En tidig föregångare till Västra Holmgatan utgör en del av en färdväg och är utpekad som fornlämning i Riksantikvarieämbetets kartmaterial. Vägen anlades för att förbinda stadens östra del med de ängsmarker och kålgårdar som innehades av stadens invånare. Området utgjordes vid denna tid av uppstickande sandholmar, moss- och kärrmarker, där förutom ängar och kålgårdar även fanns väderkvarnar och troligen också karpdammar.

Vägens uppbyggnad består av varvade skikt med granris, grenar och trädstammar med mellanliggande sandlager. Rustbädden har hållits samman av horisontellt liggande stockar samt av vertikalt stående stockar och störar i den underliggande mossen.

Den södra delen på fastigheten Eleven 4 har under 1700-talet används som avrättningsplats, Rackartorget, och är utpekad som fornlämning enligt Riksantikvarieämbetet. Platsen används idag som parkeringsplats.



Bilden visar fornlämningsområdet inom fastigheten Eleven 4.

Källa: Riksantikvarieämbetet

John Bauers park

John Bauers park är kulturhistoriskt mycket viktig just för att Bauerfamiljen i början av 1900-talet hade ett sommarhus, då i utkanten av Jönköpings stad. John Bauer spenderade mycket tid i sin barndom och ungdom här och gjorde ett stort antal akvareller av olika växter som fortfarande finns kvar, t ex gul svärdslilja och vit näckros.

Bilden visar bauerfamiljens sommarhus, Villa Sjövik och bryggan i Rocksjön.

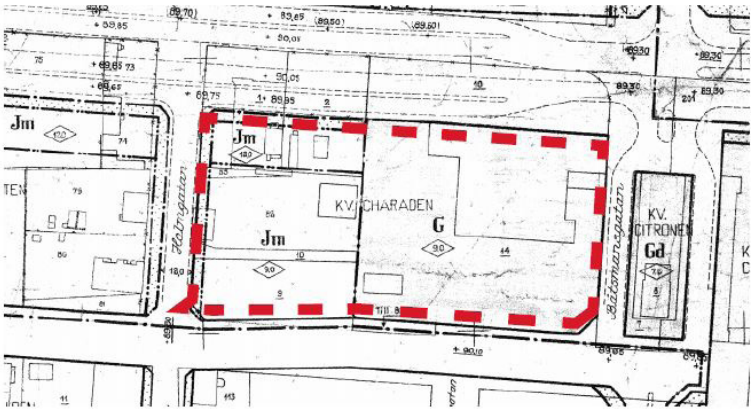
Källa: Jönköpings Läns museum

Planprogram

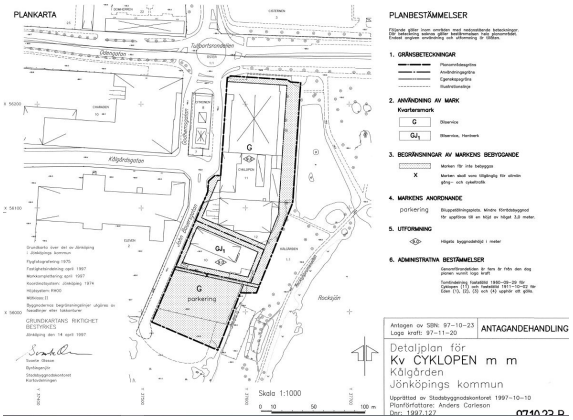
Ett planprogram har tagits fram 2007 för Kålgårdsområdet i samband med planeringen för anläggandet av en ny park (Kålgårdsparken) i Kålgårdens södra del. I norra delen har det planerats för skolverksamhet och i väster för en fortsatt utbyggnad av bostäder söder om Aspholmsesplanaden.

Detaljplaner

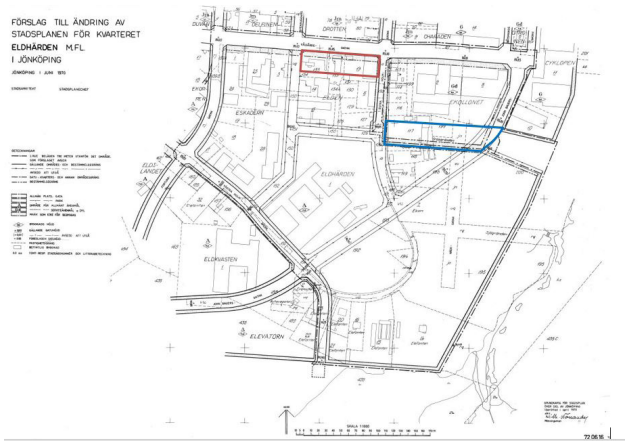
Gällande detaljplan för Charaden 10 är benämnd ”Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Odengatsleden och angränsande områden inom Östra stadsdelen i Jönköping”, upprättad i mars år 1959 och reviderad år 1960. Detaljplanen anger ”G - område för garageändamål” som markanvändning på den ansökta fastigheten. Byggnadshöjden begränsas till 9,0 meter.



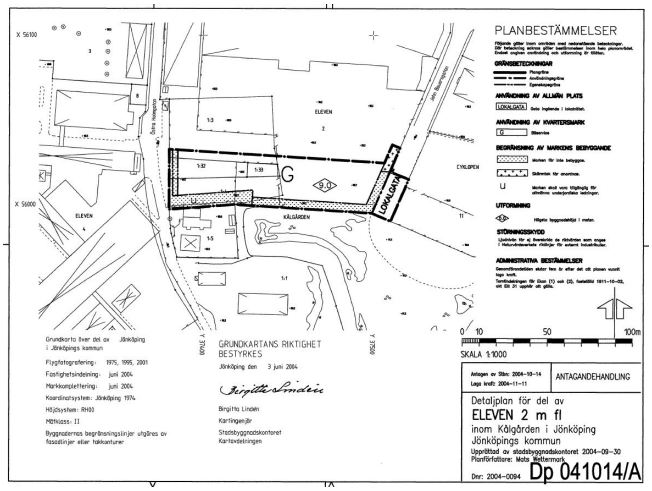
Gällande detaljplan för Cyklopen 11 antogs 1997 och planen reglerar markanvändningen till bilservice och handverk med tillhörande parkering. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 9 meter.



Planområdet söder om Charaden 10 omfattas av ”Stadsplanen för kvarteret Eldhärden m.fl. i Jönköping.” Markanvändningen regleras till allmänt ändamål och inom kvarteret Ekollonet till serviceändamål eller dylikt. Inom röd markerat område har planet ändrats 2017 för att möjliggöra byggnation av en ny skolbyggnad innehållande förskola, grundskola och två fullstora idrottshallar.

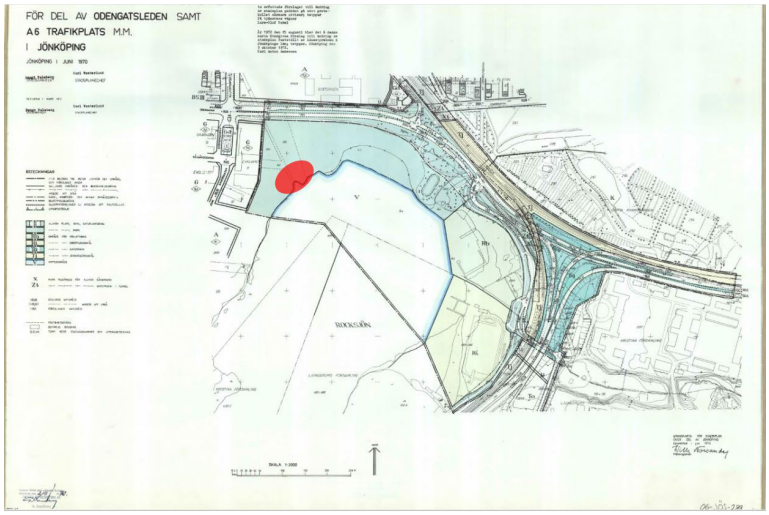


Inom blå markerat område har stadsplanen ändrats 2004 för att reglera marken till bilservice med en högsta tillåtna byggnadshöjd på 9 meter.



Bilden visar gällande detaljplan för Eleven 2.

Området öster om Cyklopen 11 ingår i ”Förslag till ändring av stadsplanen för del av Odengatsleden samt A6 trafikplats m.m. i Jönköping”. Här ligger idag kanotklubbens läktare och domartorn (rödmarkerat område i kartan nedan) som ingår i aktuellt detaljplaneförslag.



Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBtFP)

Planområdet finns inte beskrivet i KBFP 2019-2024.

Program för anpassningar till klimatförändringar

De förväntade klimatförändringarna kan komma att påverka Sverige kraftigt, varför klimatanpassningsåtgärder ska beaktas vid all planering av nya byggnader och verksamheter. Möjliga konsekvenser inom Jönköpingsregionen är exempelvis ett varmare klimat med ökade nederbörd under höst- och vintermånaderna samt ökad risk för översvämning på grund av korta intensiva skyfall.

Planförslaget tar hänsyn till framtida klimatförändringar, främst genom höjdsättning av John Bauersgatan, strategisk placering och höjdsättning av den nya bebyggelsen samt genom hantering av dagvattnet.

Haltkartor för luft

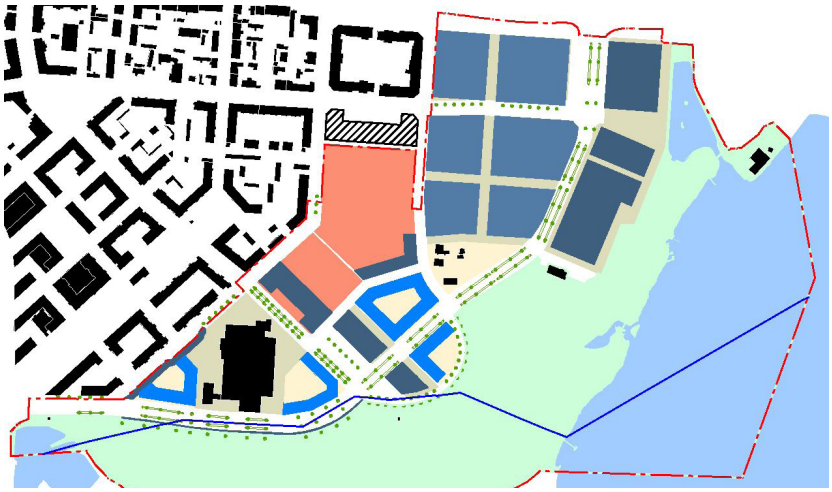
Planområdet ligger inte i anslutning till någon av de gator i Jönköpings kommun som ligger nära gränserna för luftkvalitet. Den förväntade trafikökökningen i och omkring området bedöms inte vara av sådan karaktär att luftkvaliteten påverkas i sådan grad att miljökvalitetsnormer för luft överskrids. Kommunen mäter regelbundet luftkvaliteten i staden, där Barnarpsgatan har sämsta uppmätta luftkvalitet med avseende på PM_{10}. I det uppföljningsprogram kommunen gjorde 2018, diarienummer 2018:133, så har luftkvaliteten blivit bättre de senaste 10 åren. Den har idag god marginal, även Barnarpsgatan, till gränsvärdet för PM_{10}.

Dagvatten

Enligt Jönköpings kommuns plan för dagvattenhantering ska dagvattnets roll som bärare av miljöstörande ämnen begränsas. Nya detaljplaner ska ange hur dagvattenfrågan ska lösas och vem som har ansvar för genomförandet. Vid nyexploatering ska nödvändig mark för dagvattenhantering avsättas i detaljplaneskedet.

Ledningar inom området

Föreslagen sträckning av John Bauersgatan berör en befintlig betongledning under marken som försörjer Ahlström-Munksjö med vatten från Vättern till pappersproduktionen. För att kunna bygga John Bauersgatan kan denna vattenledning behöva att flyttas, vilket ska utredas närmare innan detaljplanen antas.



Bilden visar planområdet (röd linje), John Bauergatans tänkta sträckning samt befintlig betongledning under marken som försörjer Ahlström-Munksjö med vatten från Vättern till pappersproduktionen (blå linje).

Bebyggelse

Verksamheter

Söder om Odengatan ligger Nybergs och Atteviks verksamhetsområden på fastigheterna Charaden 10, Eleven 2 och Cyklopen 11 samt befintlig bensinstation på Citronen 8.

Kålgårdsområdet

Bilden visar verksamhetsområdena på fastigheterna Charaden 10 och Cyklopen 11 samt befintlig bensinstation.

Under lång tid har kålgårdsområdet varit under förvandling vilket starkt kommit till uttryck i bebyggelsens utformning. Området har förvandlats från kärr till kålgårdar, sedan till sommarnöjen och därefter till handverksgårdar, hyreshus och industrier. Detta gjorde att skilda verksamheter existerat sida vid sida och någon enhetlig miljö med avseende på tillkomstskede och funktion har inte direkt funnits tidigare. På senare tid har framförallt kvarteren mellan Kålgårdsgatan och Östra Strandgatan byggts ut i kvarterstadens anda medan kvarteren söder om Odengatan kännetecknas av småskalig bebyggelse och innergårdar.

Bilden visar exempel på den befintliga småskaliga bebyggelsen söder om Odengatan.

Källa: Street Smart

Mellan Stenhuggaregatan och Västra Holmgatan ligger Kålgårdsskolan.

Bilden visar Kålgårdsskolan.

Mellan Östra och Västra Holmgatan ligger ett antal mindre verksamheter.

Bilden visar verksamhetsområdet mellan Östra och Västra Holmgatan

Källa: Street Smart

Öster om Stenhuggaregatan är Kålgårdshallen belägen som används för idrottsändamål. En del på hallen inrymmer även Upptech.

Bilden visar Kålgårdshallen - vy från Stenhuggaregatan.

Kålla: Street Smart

Bild på Upptech.

Kålla: Street Smart

Öster om Östra Holmgatan ligger Ekorrens förskola, i anslutning till Kålgårdsparken.

Bilden visar Ekorrens förskola.

Söder om Västra Holmgatan ligger två mindre verksamheter och enstaka småhus som angränsar mot lekparken.

Bild på befintligt småhus som angränsar till Kålgårdens lekpark

Bilden visar Kålgårdens lekpark

Mark och vegetation

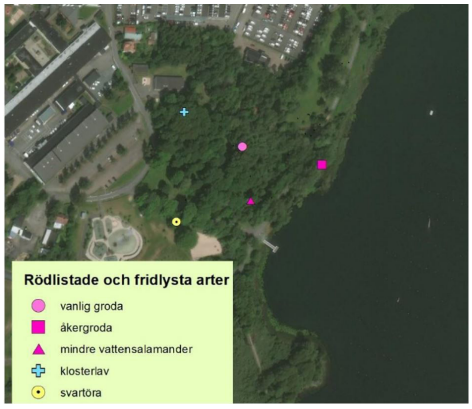
John Bauers park

I John Bauers park strax väster om Rocksjöns naturreservat finns stora naturvärden i form av våtmarker, sumpskogar, äldre skyddsvärda träd samt dammen Knektadammen. Viktiga artgrupper är fåglar, groddjur, insekter/ spindlar, landmollusker, fladdermöss, fiskar och sist men inte minst däggdjuren utter och bäver. Området innefattar en mängd ekosystemtjänster, 12 stycken av max 18 enligt kommunens kartläggning biologisk mångfald, rekreation och friluftsliv, flödesutjämning, vattenrening, temperaturutjämning och bullerdämpning.

Ett område är avgränsat i kommunens dokument Översiktplan 2016, Naturvårdsprogram 2019 samt Grönstrukturplan 2019. Vid beslut om att bilda naturreservatet Rocksjön 2010 beslutades även att John Bauers park på sikt skulle inkluderas i reservatet. Dock skulle arbete med en ny detaljplan för området inväntas och nu pågår det arbete.

Kartan visar befintligt naturreservat (grön markerad yta) och planerad utvidgning av naturreservatet (röd markerad yta).

En uppföljande naturvärdesinventering enligt SS 199000 2014” med ambitionsnivå ”Detalj” och tilläggen ”Naturvärdesklass 4”, ”Generellt biotopskydd”, ”Värdeelement”, samt ”Detaljerad redovisning av arter”. inklusive groddjur och naturvårdsintressanta växter utfördes under våren/ sommaren 2019. Fem områden med naturvärden avgränsades, fem rödlistade arter samt tre fridlysta hittades under inventeringen. Rödlistade arter är rosenfink (VU), sävsparv (NT), stare (VU), klosterlav (VU) och svampen svartöra (NT) medan fridlysta, vilka vid negativ påverkan kräver artskyddsdispens, är vanlig groda, åkergroda samt liten vattensalamander. Se karta nedan ur rapporten för arternas fyndplatser.



Kartan visar rödlistade och fridlysta arter.

Källa: Naturvärdesinventering

Vid tidigare tillfällen har naturvärdena dokumenterats i en rad inventeringar:

- fåglar 2006 och 2017
- kärlväxter 1990 och 2003
- kryptogamer 2009
- landlevande mollusker 2011
- nyckelbiotopsinventering 2010
- LONA-projektet John Bauers park 2014-16.

Nyckelbiotopen, John Bauer-parken (11:1060, Klass 2) beskriver naturvärdena i naturparken enligt följande:

Parken mellan Kålgårdsområdet och Rocksjön har omväxlande karaktär med dels stora ädellövträd och dels videkärr omgivet av lövskog. I parkens södra del förekommer främst ädellövträden lönn och alm. Träden har en förhållandevis rik flora av lavar och mossor, bland annat olika arter hättemossor, klotterlav och dagglavar. Flera arter av dessa är ganska känsliga mot luftföroreningar. Lavbålarna av de påträffade arter var välväxta och vitala. Klotterlaven med sina karaktäristiskt till klottertecken finns på lönn. Några skorplavar av intresse noterades också. Orangelaven Caloplaca obscurella växte på en knäckepil. Lavfloran i John Bauerspark är rik och vital, föroreningskänsliga arter påträffades. Parken har värden både i stora solitära ädellövträd och liggande trädstammar i våtmarker. Skötseln bör tillgodose båda dessa biotoper. Prioriterad skötsel är kring ädellövträden i kantzonen mot gång- och cykelvägar. Videkärr, strandskog, lämnas till fri utveckling och nedfallna trädstammar får vara kvar i naturmiljön.

Ett LONA-projekt (lokalt naturvårdsprojekt) med stöd från Naturvårdsverket pågick 2014 - 2016. Projektet har gått ut på att dokumentera den biologiska mångfalden med fokus på insekter, spindlar och landmollusker. Viktiga noteringar är bland annat den fridlysta citronfläckade kärrtrollsländan (upptagen i EU:s art- och habitatdirektiv), den ovanliga posthornssnäckan samt två för länet nya spindelarter; sumpkaparspindel och smalsektorspindel. Ytterligare en rödlistad art är almsnabbvinge (NT – nära hotad).

I Naturvårdsprogram 2019 ingår John Bauers Park som en del i 11:001 Naturreservatet Rocksjön. Parkens våtmarker i södra delen är naturvårdsmässigt mycket betydelsefulla för groddjur som större och mindre vattensalamander. Utter och bäver rör sig frekvent i området och spår efter bäver kan ofta ses i form av fällda träd, främst aspar. Knektadammen är särskilt viktig för vårlekande fiskar då den grunda dammen värms upp tidigast av alla vattenmiljöer vid Rocksjön. Dammen byggdes som en dagvattendamm, för att sedimentera och rena dagvatten från Kålgården och Östra Centrum innan det släpps ut i Rocksjön. Dammen restaurerades 2011 av kommunen, för att vassen inte skulle ta över och att flödet och därigenom fiskvägarna mellan dammen och Rocksjön

skulle vara fria. Det finns fortsatt behov av restaurering och sedimenten behöver regelbundet grävas bort för att dagvattenreningen skall kvarstå.

Geotekniska förhållanden

John Bauergatans sträckning

Den utförda geotekniska undersökningen visar att jorden innehåller fyllning ner till cirka 1,9 till 4,6 meter under markytan. Fyllningen består av mull, sand, grus, silt och ställvis skikt av lera. Fyllningarna underlagras av torv, som har en varierande mäktighet på cirka 0,4 till 5,2 meter. Under torven består jorden oftast av sand eller siltig finsand.

Sonderingar visar att fyllningens relativa fasthet är mycket låg till låg. Torvens relativa fasthet är också mycket låg till låg. I friktionsjorden under torven ökar den relativa fastheten till som minst medelhög. Sonderingar har avbrutits utan stopp på djup mellan 7,4 till 9,1 meter.

Utifrån denna undersökning bedöms byggande av John Bauergatan möjlig. Befintliga fyllningar har legat en lång tid på platsen och har till viss del packats av sin egentyngd. Fyllningens mäktighet är störts i norra och i västra delen av tänkt sträckning 3 till 6 meter), och i mittdelen är fyllningens mäktighet mindre (runt 2 meter). Där fyllningens och torvens mäktighet är stora (mer än 3 meter) kan gator grundläggas på befintlig fyllning. Gator kan förstärkas med geonät, vilket fungerar som en armering och gör eventuella sättningar jämnare. För mittdelen kan urgrävning av fyllning och torv utföras till 3 meters djup utan speciella åtgärder annat än grundvattensänkning. Eventuella VA-ledningar i gatan bedöms preliminärt kunna förläggas med liknande åtgärder som för gatan.

I norra och västra delen där fyllning och torv bedöms som mäktigast kan djupa schakter intill färdiga gator påverka stabiliteten. Spontning kan här bli aktuellt. Djupa schakter för eventuella VA-ledningar kan behöva schaktslädar vid schaktarbeten. Om byggnader ska förläggas söder om den planerade vägen kan pålning bli aktuellt. För lätta byggnader med ett plan kan eventuellt kompensationsgrundläggning utföras där befintlig jord grävs bort och ersätts med lätta material.

Cyklopen 11, Atteviks

Generellt för området kan jordlagerförhållandena beskrivas som följande: Ett övre lager av fyllning som lagts ut i samband med att området exploaterades (kring 1950-talet). Under fyllningen följer naturligt avlagrad jord som överst utgörs av torv eller postglaciala siltiga eller sandiga sediment. Därunder följer sandiga isälvssediment som underlagras av morän. Härefter följer berg. Jorddjupen är stora. I den djupaste nu utförda undersökningspunkten (19M026) har sonderingen avbrutits 30 meter under markytan utan att berg påträffats.

Marken inom fastigheten är utfylld. Fyllningens mäktighet varierar mellan 1 till 2 meter. Fyllningen klassas som grusig sand eller grusig siltig sand. Under fyllningen, dvs. den naturligt avlagrade jordlagerföljden, utgörs av ett övre lager sedimentjord klassat som siltig lera eller lerig silt med inblandning

av sand och/eller mulljord i vissa undersökningspunkter. Lagringstätheten varierar mellan lös till mycket lös. Den övre delen, ca. 1 meter, av detta lager är av torrskorpekaraktär som är något fastare. Mäktigheten varierar mellan cirka 2 till 4 meter. Därunder följer ett lager med torv med en utbredning över större delen av fastigheten. Torven är omkring 2 till 3 meter mäktig. Torv påträffades inte i lika stor omfattning i fastighetens södra del. Här finns dock indikationer att torv förekommer djupare ner i jordlagerföljden, djupare än nu utförd provtagning i dessa undersökningspunkter. Torven är hög humifieringsgrad. Av sonderingarna att tolka är torven relativt fast lagrad. Torven underlagras av sandiga eller siltiga sediment som har en medelfast till fast lagringstäthet. Mäktigheten på detta lager uppskattas till 10 till 15 meter. De hejarsonderingar som utförts till större djup indikerar att ett fastare jordlager av friktionsmaterial påträffas omkring 17 till 20 meter under markytan. Djup till berg har inte kunnat verifieras i någon av undersökningspunkterna.

Det bedöms ej föreligga några stabilitetsproblem inom området, med hänsyn till planerad byggnation. För marken närmast Rocksjön är ytan är hårdgjord och används som parkering sedan lång tid. Det finns inget som tyder på stabilitetsproblem under rådande förhållanden. Planerad byggnad ska pålas och övriga ytor ska inte fyllas upp vilket ej medför någon förändring gentemot idag. Då marken mot Rocksjön inte ska belasta mer än vad den görs idag bedöms även stabiliteten var fullgod även här.

Befintliga byggnader är grundlagda på betongpålar (medellängd av pålar uppskattas till 10 meter. Verkligt utfall vid påslagningen är dock osäker. Ny byggnad ämnas uppföras i två plan och användas som visningshall för bilar. Grundläggning rekommenderas utföras med pålar nedförda till fastare jordlager (bedöms till omkring 15 meter räknat från dagens marknivå). Vidare rekommenderas grundläggningen utföras i nivå med markytan. Om grundläggning med källare planeras kommer detta medföra hantering av grundvatten (vilket kan vara tillståndspliktigt), eventuellt spontning samt behov av vattentät betong. Den torv som finns i undergrunden har pressats samman av överliggande fyllning under lång tid. Men eftersom nedbrytning och långtidssättning i torven är att förvänta rekommenderas överbyggnader utföras med ett armerande geonät för att jämna ut mindre sättningar och spårbildning. Vidare rekommenderas att hårdgjorda ytor projekteras med fall mot dagvattenbrunnar eller diken som beaktar framtida sättningar. I den södra delen av fastigheten, som idag används som parkering, indikerar nu utförda undersökningar att torv förekommer i undergrunden vilket innebär att pålgrundläggning rekommenderas för nya framtida byggnationer.

Charaden 10, Nybergs bil

Undersökning är utförd på norra halvan av Nybergs planerade utvecklingsområde (Charaden 10). För Nybergs södra område (Eleven 2) finns inga nya undersökningar, men äldre geotekniska undersökningar finns i detta område från 1966 samt från 1988. Området ingår också i en större undersökning av närliggande område från 1979.

De geotekniska förhållandena är likartade inom undersökt område. Utförda skruvprovtagningar visar under asfalt eller mulljord på en fyllning i ytan, ner till mellan 2 och 4,7 meters djup, innehållande i huvudsak sand, grus, silt och mulljord. Inslag av tegel har påträffats i fyllningen i punkt 2, 4, 5 och 6

och porslin har påträffats i fyllningen i punkt 3. Under fyllningen har torv konstaterats. I punkt 2 har ett lager av sand påträffats mellan fyllning och torv. Under torven har en grusig mellansand konstaterats i de flesta punkterna. I punkt 2, 3, 4 och 5 har provtagningen avslutats i sandlagret. I punkt 1 och 6 har provtagningen avslutats i torv. Torven har klassats som en mellantorv med en uppmätt vattenkvot på mellan 53 och 83 %. Den låga vattenkvoten tyder på att torven har konsoliderats, där vattnet pressats ut. Fyllningen över torven är sannolikt bidragande orsak till detta. Torven bedöms ha en odränerad skjuvhållfasthet på mellan 20 och 30 kPa baserat på den låga vattenkvoten (SGI information 6).

Utförda sonderingar visar till stor del på att jorden har en mycket lös till lös lagringstäthet ner till mellan 15 och 20 meters djup. Därunder övergår jorden till att ha en medelfast till fast lagringstäthet. Utförda CPT-sonderingar har utförts ner till mellan 10 och 15 meters djup, där metodstopp erhållits. Utförda hejarsonderingar har utförts ner till mellan 20 och 40 meters djup, där de avbrutits utan att metodstopp erhållits.

De äldre undersökningarna som nämns ovan visar upp liknande markförhållanden som de nyare undersökningarna.

Skoltomten och föreslagna nya bostadskvarter

Inga nyare geotekniska undersökningar har utförts på detta område. Det finns åtskilliga geotekniska undersökningar utförda på Kålgårdsområdet, där aktuellt område inkluderas. Baserat på VIAKs undersökning av Kålgårdsområdet från 1979 kan konstateras att större delen av Kålgårdsområdet utgörs av mark där byggnader och VA-ledningar måste pålas. Byggnader rekommenderas ett påldjup till cirka 15 till 22 meter. Områden med mindre mäktiga fyllnader och torv bedöms kunna schaktas bort och återfyllas. Vid urschaktning av fyllning och torv samt återfyllning krävs troligen grundvattensänkning, vilket kan få konsekvenser på intilliggande byggnader och kvarter. Jordlagerföljden är generellt som i övriga området, det vill säga fyllning som underlagras av torv som i sin tur underlagras av friktionsjord i varierande mäktigheter.

Markföroreningar

Generellt om föroreningar inom planområdet

Undersökningar visar att generellt består det översta jordlagret i hela detaljplaneområdet av fyllnadsmassor av varierande mäktighet. Fyllnadsmassorna innehåller inslag av avfall samt föroreningar av främst metaller och PAH. Föroreningsbilden är relativt heterogen. Undersökningar bör genomföras på de områden där det saknas undersökningar, samt bör kompletterande undersökningar genomföras i områden där det har påträffats föroreningar.

John Bauergatans sträckning

Mäktigheten på fyllnadsmassorna varierar från drygt 1 meter i provpunkt 1911 till cirka 6 meter i provpunkt 1901 och 1903. Fyllningen är mäktigast i västra delen och norra delen. I de mellersta delarna av undersökningsområdet är fyllningen tunnare. Jordartskartan anger att det ska finnas ett område med postglacial sand i området kring Rackartorget, d.v.s. där Västra Holmgatan svänger norrut och övergår i Östra Holmgatan. Jordartskartan anger alltid vilken jordart som finns på 0,5 meters djup. Enligt våra observationer i provpunkt 1911 sträcker

sig dock fyllningen ner till 1,15 meter under markytan innan man påträffar den naturliga sanden. I alla övriga provpunkter underlagras fyllnadsmassorna av torv. Fyllnadsmassorna utgörs av gråaktig lerig silt eller siltig lera i området kring provpunkterna 1901-1903. I övriga delar av undersökningsområdet består fyllnadsmassorna främst av gråbrun/gråsvart mellan- och finsand. Avfallsrester i form av trä, gummi, tyg, plast, porslin, metall, färg, tegel, betong och slagg har påträffats i främst provpunkterna 1902 och 1907-1909 men visst avfallsinslag noteras även i provpunkterna 1903-1905, 1910 och 1912-1913.

Analysresultaten från genomförda undersökningar har visat på förekomst av tungmetaller och PAHer i höga halter i fyllnadsmassorna i den västra/södra delen av undersökningsområdet i anslutning till Idrottens hus. Uppmätta halter överstiger de generella riktvärdena för den planerade markanvändningen och det bedöms finnas ett saneringsbehov i denna del av undersökningsområdet. Föroreningssituationen bedöms vara inhomogen men påträffade föroreningar kan troligen kopplas till den angränsande Framnäsdeponin vars norra gräns aldrig har avgränsas skarpt. De förhöjda halterna i provpunkt 1913 kan möjligen ha orsakats av tillfälliga upplag av förorenade massor från tidigare saneringar på Kålgårdsområdet. Påträffade föroreningar överensstämmer väl med resultat från tidigare undersökningar.

Frånsett halten PAH-H, strax över MKM, i det ytliga provet i provpunkt 1903 bedöms fyllnadsmassorna i den norra/östra delen klara de generella riktvärdena för den planerade markanvändningen (MKM) och de uppmätta halterna bedöms inte utgöra en hälso- eller miljörisk vid vägexploateringen. För grundvatten är samtliga värden låga eller under rapporteringsgräns och man kan konstatera att de förhöjda halter av metaller och PAHer som uppmätts i fyllnadsmassorna inte tycks ge någon påverkan på grundvattnet i de rör som ingått i undersökningen.

Ytterligare avgränsning av påträffade föroreningar, riskbedömning samt eventuella åtgärdsförslag kopplat till kostnader ska göras inför granskning/ antagande av detaljplanen.

Se borrkarta från Vatten och samhällstekniks undersökning i bilaga 5.

Cyklopen 11, Atteviks

Det har skruvats 7 punkter inne i huset (1940-1945, 1947), 15 prover skickades för analys. Endast i en punkt finns kopparhalter strax över >MKM. I övrigt är halterna under MKM. Det har skruvats ner till torven i de flesta punkter. Det kvarstår att det finns lösningsmedel (toluen) utanför och under lastkajen, men inte in under själva huset i övrigt. Det finns också en punkt ute på gårdsplanen som måste saneras med höga PAH-halter på 2 m djup.

Ytterligare avgränsning av påträffade föroreningar, riskbedömning samt eventuella åtgärdsförslag kopplat till kostnader ska göras innan detaljplanen antas.

Charaden 10, Nybergs bil

Undersökning är utförd på norra halvan av Nybergs planerade utvecklingsområde (Charaden 10). För Nybergs södra område (Eleven 2) finns inga undersökningar avseende föroreningar.

Från de 6 provpunkterna har 10 prov valts ut som skickats för analys av tungmetaller och polycykliska aromatiska kolväten (PAH). Utvalda provpunkter är 1 tom 5 där prov tagits ut i första hand från skikt med fyllnadsmassor.

Undersökningarna visar på stor variation i föroreningsnivåer av analyserade ämnen. Vid samtliga provpunkter påträffas minst en analyserad halt över det generella riktvärdet för KM (känslig markanvändning) och i tre provpunkter påträffas halter över MKM (mindre känslig markanvändning) som motsvarar markanvändningen inom fastigheten i dagsläget. I framtiden planeras bostäder och därmed en känslig markanvändning (KM).

Grundvattenprover visar på en tydlig förorening i provpunkt 6 i söder. Där uppmäts en måttlig halt av nickel och en mycket hög halt av zink. Dessutom uppmätts halter av PAH överstiger riktvärdet för ångor till byggnader 3 gånger, påverkan på våtmark 4 gånger och påverkan på ytvatten 2,5 gånger.

Fyllnadsmassorna inom fastigheten visar sig vara tydligt förorenade av tungmetaller och PAH med halter som överstiger både KM och MKM. Utifrån synintryck eller jordartsförhållande går det inte att skilja olika fyllnadsmassor utan ytterligare provtagning är aktuell i det fall en avgränsning av föroreningarna ska genomföras.

Det finns en risk att de förhöjda halterna av PAH kan påverkan inomhusmiljön i byggnaderna inom Charaden 10. Då uppmätta halter av PAH tydligt överstiger riktvärdena kan det finnas en risk för effekter på människors hälsa och miljö, främst kopplad till inomhusluft i byggnader på fastigheten.

Denna undersökning har utförts översiktligt i 6 provpunkter inom området. Det kan inte uteslutas att det förekommer områden med högre och lägre halter av förorenande ämnen inom delar som inte har undersökts.

Ytterligare avgränsning av påträffade föroreningar, riskbedömning samt eventuella åtgärdsförslag kopplat till kostnader ska göras innan detaljplanen antas.

Skoltomten och föreslagna nya bostadskvarter

Inga undersökningar avseende föroreningar finns att tillgå, men bedömningen utifrån de geotekniska undersökningarna i området är att markförhållandena ser liknande ut som i närliggande område, bestående av fyllnadsmassor i översta skiktet. Med tanke på att förorening påträffas i fyllnadsmassorna i närområdet görs bedömningen att så även kan vara fallet här. Byggnation har tidigare skett i området och det är oklart hur eventuella föroreningar hanterades inför byggnationen. Den geotekniska undersökningen från 1956 (Väg och byggnadsbyrån) nämner att marken består av gyttja och torv som underlagras av sand, och att delar håller på att fyllas ut byggnadsavfall, sand och sprängsten. Undersökningar med avseende på föroreningar behöver göras i området inför granskning av detaljplanen.

Deponigas

För John Bauergatans sträckning bedömer Vatten och samhällsteknik i sin rapport ”Översiktlig markundersökning John Bauergatan”, daterad 2019-03-18 gaspotentialen vid deponin fortsatt som liten/låg. Detta baserat på nu redovisad gasmätning och på gasmätningen 2018 i närliggande rör G1801 från Framnäsdeponins kontrollprogram. Om gaspotentialen hade varit hög bedöms det att metangas åtminstone borde ha detekterats i de nyinstallerade rören trots att funktionen i dessa inte är helt tillförlitlig p.g.a. förmodat otäta fyllnadsmassor.

Metangas har tidigare detekterats i området. De kvarter på Kålgårdsområdet, som ligger närmast Framnäsdeponin och Kålgårdsparken har byggts med gasåtgärder för att lufta bort eventuell deponigas som skulle kunna spridas från deponin. Även gasdränering har förlagts i diken längs Stenhuggargatan för att ytterligare säkra kvarteren på kålgårdsområdet.

För byggnader som förläggs i närheten av Framnäsdeponin bör gasåtgärder övervägas. Ytterligare gasmätningar ska göras inför granskning/antagande av detaljplanen för att bestämma detta samt för att säkerställa gaspotentialen från Framnäsdeponin.

Gasundersökningar och gasåtgärder har gjorts i närområdet i samband med byggnation av Stenhuggargatan och Kålgårdens kvarter som angränsar till Kålgårdsdeponi. För att kunna säkerställa markens lämplighet och vidta nödvändiga säkerhetsåtgärder, behöver kompletterande utredningar göras innan detaljplanen antas.

Radon

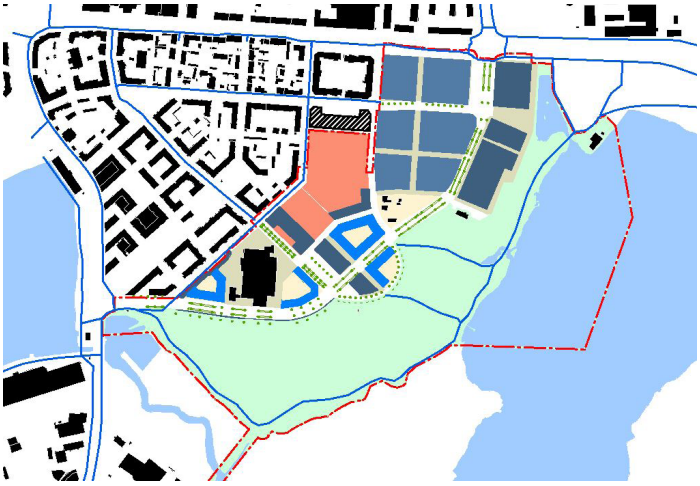
Radonmätningar behöver göras innan detaljplanen kan gå vidare till granskningen.

Trafik

Gång och cykel

Det finns utbyggda promenadstigar i Kålgårdsparken och runt Rocksjön.

Kartan nedan visar befintliga cykelvägar inom planområdet och i dess anslutning.



Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafik inom planområdet. Befintliga busshållplatser i närområdet av planområdet har god tillgänglighet och är belägna vid Östra Strandgatan, Slottsgatan och Östra Torget. Inga nya busshållplatser planeras inom planområdet. Närmaste hållplats ligger 350 meter från planområdet vid Kulturhuset Spira på Östra Strandgatan.

Bil

Infart till planområdet sker huvudsakligen via Tullportsrondellen i norr och Kålgårdsrondellen i väster.

Parkering

Parkering för befintliga verksamheter ska lösas på egen kvartersamark. Besökare till lekplatsen i Kålgårdsparken använder mestadels den grusade parkeringsplatsen i dess anslutning mellan Västra och Östra Holmgatan.

Bilden visar befintlig parkeringsplats nära Kålgårdsparkens lekplats.

Service

Offentlig service

Inom planområdet ligger Kålgårdsskolan som är en F-6 skola. En mottagningsskola för nyanlända elever är belägen i Kunskapens hus som nås via Stenhuggaregatan.

Kommersiell service

Inom planområdet ligger Atteviks och Nybergs bil mot Odengatan. Det finns även ett café mellan Stenhuggaregatan och Västra Holmgatan samt ett bageri och café vid Aspholmsgatan.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

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

Organisatoriska frågor

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

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2016

oktober	STBN – planbesked

2020

april	STBN – beslut om plansamråd

2020

maj-september	Samrådstid

2021

januari	STBN – beslut om granskning
juni	STBN – beslut om antagande
juli	Laga kraft

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser och ansvarar för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna inom exploateringsområdet.

Kommunen (Stadsbyggnadskontoret) ansvarar för utbyggnad av John Bauersgatan och dess korsningspunkter samt tillhörande anläggningar så som gång- och cykelväg och träd längs med John Bauersgatan. Kommunen (stadsbyggnadskontoret) ansvarar även för rivning av befintliga byggnader som måste rivas för John Bauersgatans utbyggnad. Kommunen (Tekniska kontoret) svarar för utbyggnaden av övriga allmänna anläggningarna, så som utbyggnad av vatten och avlopp, lokalgator, torg, parkmark mm.

Kvartersmark för bostadsändamål och som kommunen äger kommer att fördelas genom markanvisning där sen kommande exploatörer ansvarar för byggnation med tillhörande anläggningar. Områdena som ska bebyggas med

kommunala verksamheter bygger kommunen i egen regi. Kommunen ansvarar även för rivning av befintliga byggnader inom dessa områden.

Inom kvartersmark för Eleven 2, Charaden 10 samt Cyklopen 11 är respektive fastighetsägare ansvarig för byggnation med tillhörande anläggningar.

Avtal

Innan detaljplanen antas ska det tecknas exploateringsavtal mellan kommunen och exploatörer för Eleven 2, Charaden 10 samt för Cyklopen 11. I exploateringsavtalen regleras bland annat kostnadsfördelningar för genomförandet, plankostnader, erläggande av exploateringsersättning samt anläggningsavgifter för vatten och avlopp. Även upplåtande av rättigheter, överlåtelser av mark samt anvisningsrätt av bostäder regleras genom avtalen.

Där kommunen kommer genomföra markanvisningar följs dessa upp med marköverlåtelseavtal som sen tilldelas enligt kommunens markanvisningspolicy.

Inom exploateringsområdet finns befintliga arrendeavtal som kommer behöva hanteras. På fastigheten Citronen 8, som ägs av kommunen, finns ett hyresavtal samt ett arrendeavtal som båda är uppsagda. Kommunens intention är att köpa fastigheterna Elefanten 20, 22 och 23. Om inte frivilliga avtal kan träffas har kommunen rätt att ta upp dialog med berörda fastighetsägare kring eventuell inlösenrätt enligt 6 kap. 13 § PBL.

Ekonomiska frågor

För att bygga ut området kommer kommunen att ha utgifter för rivning av befintliga byggnader, internt köp av mark, administration, planarbete, utredningar, fastighetsbildning, projektering, utbyggnad av allmänna anläggningar och markförvärv. Efter ett genomförande kommer kommunen få ökade kostnader för drift och skötsel av de ytor som i planen läggs ut som allmän platsmark. Intäkterna ska omfatta försäljning av kommande bostads- och verksamhetsmark, exploateringsersättningar från privata byggaktörer och anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

Exploatörerna för Charaden 10, Eleven 2 samt Cyklopen 11 ansvarar för finansiering av byggnationen med tillhörande anläggningar inom kvartersmark samt för åtgärder som behöver göras på kommunala anläggningar som blir en följd av byggnationerna. Gatumark som idag tillhör fastigheten Eleven 2 och planläggs som kommunal gata ska överlåtas till kommunen utan ersättning.

I de marköverlåtelseavtal som följer markanvisningsavtalen regleras priset enligt värderingsprincipen. Värdering sker inför försäljning av ett exploateringsområde och marknadsanpassas till rådande prisläge.

För John Bauersgatan finns ett särskilt projektanslag avsatt i kommunens verksamhets- och investeringsplan. Det är stadsbyggnadskontoret som har anslaget och därmed även ansvaret för denna utbyggnad samt rivning av befintliga byggnader som ligger inom John Bauersgatans utbyggnad.

Kostnaderna för de kommunala byggnaderna finansieras med ett särskilt projektanslag som finns avsatt i kommunens verksamhets- och investeringsplan. Utöver själva byggnationen av dessa så ska projektanslaget täcka rivning av befintliga byggnader inom aktuell fastighet, köpeskilling för de tillkommande fastigheterna samt anläggningsavgift för vatten och avlopp. Kommunens övriga delar av exploateringen finansieras via exploateringsbudgeten för området (objekt 4272).

Kostnader

Kostnader för gata, park- och torgytor har tagits fram. För gatubyggnad exkl. John Bauersgatan beräknas kostnaden till ca 20 mnkr. Kostnaden för tillkommande parkytor, torgplantering samt gatuträd beräknas till ca 8 mkr. De ökade driftskostnaderna för gatuanläggningarna inklusive belysning beräknas till ca 200 000 kr/år inkl. John Bauersgatan och för parkytor, torgplanteringar samt träd beräknas driftskostnaden till ca 610 000 kr/år. En kalkyl för övriga kostnader samt intäkter kommer att beräknas mer grundligt till granskningshandling.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteri- förrättning. 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. Detaljplanen medför att mark som ska utgöra allmän plats kan överföras till närliggande kommunal fastighet med sådant ändamål, Kålgården 1:1 och 1:2. Eftersom kommunen ska vara huvudman för allmän plats, har kommunen enligt PBL 6 kap. 13§ rätt att lösa in den berörda marken. Om fastighetsägaren begär, är kommunen enligt PBL 14 kap 14§ även skyldig att lösa in den allmänna platsmarken. Om marken inlöses utan överenskommelse betalas ersättning enligt reglerna i 4 kap. expropriationslagen.

Inom kvartersmarken där flera ändamål finns angivna kan uppdelning i så kallade 3D-fastigheter bli aktuellt. Annan fastighetsnybildning inom kvartersmarken kan också bli aktuell. Detaljplanen möjliggör även bildande av ledningsrätt eller bildande av ny fastighet för tekniska anläggningar (med E betecknat område).

Gemensamhetsanläggning

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

Rättigheter

Inom detaljplaneområdet finns ett antal befintliga rättigheter som behöver beaktas vid genomförandet av detaljplanen. En del kan behöva upphävas för att genomförandet av planen ska vara möjligt. Nya rättigheter kan behöva bildas för att trygga väsentliga funktioner för ny- eller ombildade fastigheter.

Detaljplanen möjliggör upplåtande av ledningsrätt för transformatorstation inom område betecknad med E (alternativt bildande av egen fastighet genom avstyckning).

Fastighetsindelningsbestämmelser

Charaden 10 berörs av fastighetsindelningsbestämmelser (ursprungligen fastställda som tomtindelningar), akt 0680K-EIII660, akt 0680K-EIII445 och akt 0680K-EIII937.

Citronen 7 och 8 och Kålgården 1:1 berörs av fastighetsindelningsbestämmelse (ursprungligen fastställd som tomtindelning), akt 0680K-EIII946.

Eleven 2 berörs av två befintliga fastighetsindelningsbestämmelser (ursprungligen fastställda som tomtindelningar), akt 0680K-EIII957, akt 0680K-EIII1028.

Kålgården 1:1, Kålgården 1:5, Kålgården 4, Charaden 10 berörs av fastighetsindelningsbestämmelse (ursprungligen fastställd som tomtindelning), akt 0680K-EIII31.

Elefanten 14-16, Eremiten 2 och Kålgården 1:1 berörs av fastighetsindelningsbestämmelse (ursprungligen fastställd som tomtindelning), akt 0680K-EIII669.

Elefanten 20-23 berörs av fastighetsindelningsbestämmelse (ursprungligen fastställd som tomtindelning), akt 0680K-EIII706.

Samtliga fastighetsindelningsbestämmelser upphör inom planområdet.

Något behov av nya fastighetsindelningsbestämmelser anses inte föreligga.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Charaden 10	Mark för bostäder, kontor, centrumverksamhet, parkering och verksamheter (BKCPZ) kan avstyckas till nya fastigheter. Mark för allmän plats (GATA) överförs genom fastighetsreglering till kommunägd fastighet med sådant ändamål, Kålgården 1:1. Inom kvartersmarken kan 3D-fastighetsbildning bli aktuell.
Citronen 7	Mark för allmän plats (GATA) överförs genom fastighetsreglering till kommunägd fastighet med sådant ändamål, Kålgården 1:1.
Citronen 8	Mark för allmän plats (GATA) överförs genom fastighetsreglering till kommunägd fastighet med sådant ändamål, Kålgården 1:1.
Cyklopen 11	Mark för bostäder, kontor, centrumverksamhet, parkering och verksamheter (BKCPZ) kan avstyckas till nya fastigheter. Mark för allmän plats (GATA) överförs genom fastighetsreglering till kommunägd fastighet med sådant ändamål, Kålgården 1:1. Inom kvartersmarken kan 3D-fastighetsbildning bli aktuell.
Eldkvasten 2	Mark för bostad kan avstyckas och regleras ihop med område från Kålgården 1:1-2 och Eremiten 2 till nya fastigheter. Mark för allmän plats (GATA) överförs genom fastighetsreglering till kommunägd fastighet med sådant ändamål, Kålgården 1:1 och 1:2. Mark för transformatorstation bildar antingen egen fastighet eller upplåts med ledningsrätt.
Elefanten 14-16, 20-23	Mark för allmän plats (PARK och GATA) överförs genom fastighetsreglering till kommunägd fastighet med sådant ändamål, Kålgården 1:1.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Eleven 2	Mark för bostäder, kontor, centrumverksamhet, parkering och verksamheter (BKCPZ) kan avstyckas till nya fastigheter. Mark för allmän plats (GATA) överförs genom fastighetsreglering till kommunägd fastighet med sådant ändamål, Kålgården 1:1. Inom kvartersmarken kan 3D-fastighetsbildning bli aktuell.
Eleven 4	Mark för skola (S) och skola, kontor (SK) kan avstyckas och regleras ihop med områden från Kålgården 1:1 och 1:2 till nya fastigheter. Mark för bostad (B), bostad och centrumverksamhet (BC1) och centrumverksamhet och parkering (C1P) kan avstyckas till nya fastigheter. Mark för allmän plats (GATA, GÅNG och TORG) överförs genom fastighetsreglering till kommunägd fastighet med sådant ändamål, Kålgården 1:1 och 1:2.
Eleven 7	Mark för bostad kan regleras till Eleven 4.
Eremiten 2	Mark för bostad och bostad/centrumverksamhet kan avstyckas och regleras ihop med område från Kålgården 1:1 och Eldkvasten 2 till nya fastigheter. Mark för allmän plats (GATA) överförs genom fastighetsreglering till kommunägd fastighet med sådant ändamål, Kålgården 1:1.
Kålgården 1:1	Mark för allmän plats kan överföras från Charaden 10, Citronen 7 och 8, Cyklopen 11, Eldkvasten 2, Eleven 2, Eleven 4, Elefanten 14-16 och 20-23 och Eremiten 2. Mark för transformatorstation bildar antingen egen fastighet eller upplåts med ledningsrätt. Mark för bostadsändamål och bostad/centrumverksamhet kan avstyckas eller regleras till lämplig fastighet.
Kålgården 1:2	Mark för allmän plats kan överföras från Eldkvasten 2 och Eleven 4. Mark för bostadsändamål kan avstyckas eller regleras till lämplig fastighet. Mark för skola/kontor kan regleras till Eleven 4.
Kålgården 1:5	Mark för bostadsändamål. Ingen fastighetsbildning är nödvändig.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Avtalsservitut: Ledning m.m. (83/5174) Till förmån för: Ändamålet 2 och Överskottet 1 Belastar: Charaden 10 och Kålgården 1:1	Rättighetsområdet för ledningen kommer att planläggas som gata och kvartersmark. Rättigheten kan påverkas vid genomförandet av detaljplanen
Avtalsservitut: Väg (D-2018-00235225) Till förmån för: Kålgården 1:1 Belastar: Charaden 10	Rättighetsområdet för vägen kommer att planläggas som allmän plats och kan upphävas vid genomförandet.
Avtalsservitut: Gång- och cykelväg (08/1556) Till förmån för: Väster 1:1 Belastar: Cyklopen 11	Rättighetsområdet för gång- och cykelvägen kommer att planläggas som kvartersmark. Rättigheten kan påverkas vid genomförandet av detaljplanen.
Avtalsservitut: Kraftledning (12/28347) Till förmån för: Ändamålet 2 Belastar: Eleven 2	Rättighetsområdet för kraftledningen kommer att planläggas som kvartersmark. Rättigheten kan påverkas vid genomförandet av detaljplanen.
Avtalsservitut: Byggnad (73/3409) Till förmån för: Kålgården 1:1 Belastar: Eleven 2	Rättighetsområdet kommer att planläggas som kvartersmark. Rättigheten kan påverkas vid genomförandet av detaljplanen.
Avtalsservitut: Ledning (77/1415) Till förmån för: Överskottet 1 Belastar: Eleven 2	Rättigheten kan påverkas vid genomförandet av detaljplanen.
Officialservitut: Väg (0680K-2125.1) Till förmån för: Eleven 7 Belastar: Eleven 4	Rättighetsområdet för vägen kommer att planläggas som kvartersmark och gata/torg/gång. Rättigheten bör upphävas vid genomförandet av detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Anette Granstedt, Lantmäteriavdelningen
Anna Klahr, Bygglovavdelningen
Annica Magnusson, Dagvattensamordnare
Bengt Karlsson, Stadsarkitekt
Dag Fredriksson, Kommunekolog
Mats Ruderfors, Utveckling och trafikavdelningen
Victoria Rohwer Bokvist, Projektledare
Peder Lundberg, Projektledare

Tekniska kontoret

Christine Forsander, Mark och exploatering
Helez Bawari, VA
Fredrik Sandberg Svärd, Mark och exploatering
Linn Svahn, Gata, park och utvecklingen
Sandra Wiberg, Gata, park och utvecklingen

Räddningstjänsten

Henric Dovrén

Liselott Johansson	Christian Bruhn
Planchef	Planarkitekt