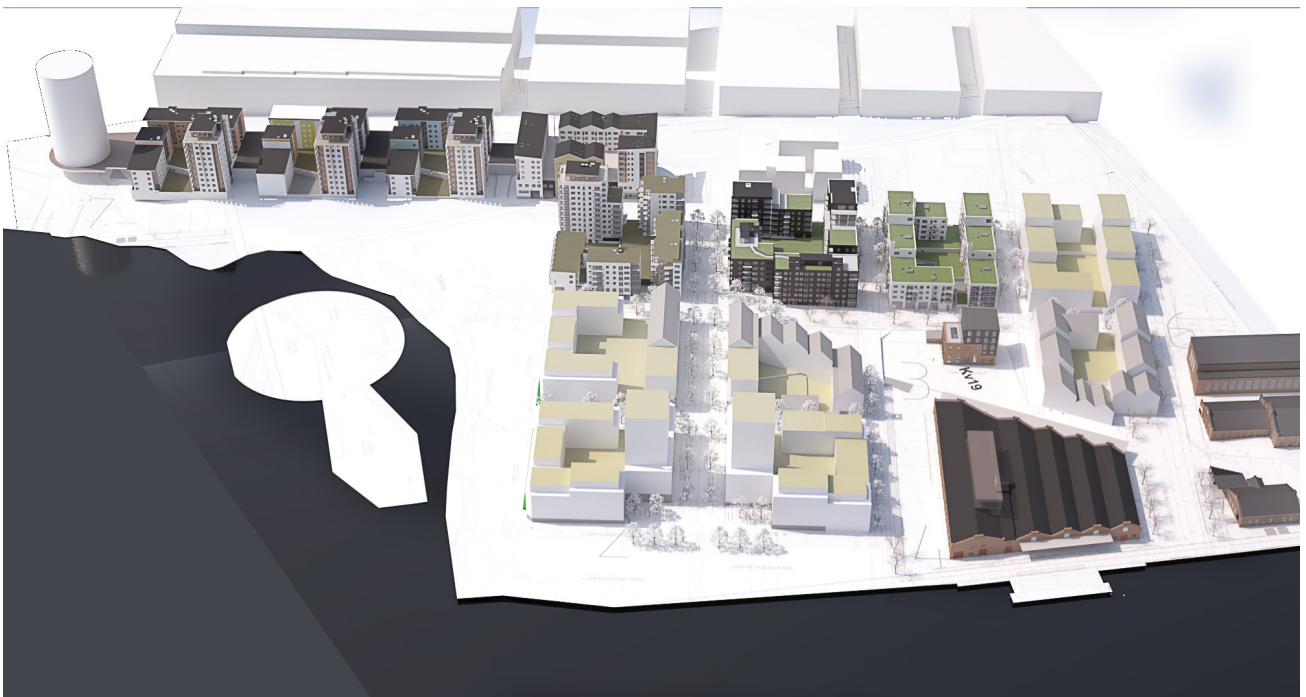


Detaljplan för del av Lappen 19 m. fl. Etapp 3

Munksjöstaden, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Planbeskrivning	2
Bakgrund, syfte och huvuddrag	6
Planförslag	9
Plankarta och planbestämmelser	85
Planens konsekvenser	86
Upphävande av strandskydd	128
Förutsättningar.	136
Genomförande av detaljplanen	151

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning
Samrådsredogörelse

Bilagor

Ramprogram för Södra Munksjön 2012-12-29
Blandstadsprogram 2012-10-25

Dagvatten

Dagvattenutredning 2016-04-18
Dagvattenutredning 2018-11-16

Solstudie

Solstudie 2019-11-21

Trafik

Konsekvensanalys: Ny bro över Munksjön 2016-05-09
Trafikanalys 2013-02-22
Parkeringsutredning 2019-10-14 och 2019-10-11

Buller och partiklar

Spridningsberäkningar med avseende på partiklar 2016-04-28
Spridningsberäkning för utsläpp till luft 2016-11-09
Bullerutredning 2020-02-03
Externbullerutredning 2015

Risk

PM omgivningspåverkande verksamheter 2016-02-10
Riskanalys för Munksjöfabriksområde etapp 3 inkl. Snickeriet 2019-10-30
PM utredning åtgärder kv. 12 Munksjö fabriksområde 2019-12-11

Kulturhistoria

Antikvarisk förundersökning med kulturhistorisk värdering 2010-02-04
Byggnadsinventering 2010-02-03
Kulturhistoriskt underlag 2010-02-03
Principer för bevarande och utveckling av kulturmiljön 2011-10-24
Utlåtande Snickeriet 2018-02-20
Miljöhistorisk inventering 2008-01-25

Markföroreningar

Anmälan om avhjälpande åtgärd för DP1 och område A 2014-02-19
Anmälan om avhjälpandeåtgärd 2018-08-29
Komplettering till anmälan om avhjälpandeåtgärd 2018-10-17

Anmälan om avhjälpandeåtgärd 2018-12-11
Anmälan enligt 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 2018-11-29
Anmälan enligt 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 2018-12-11
Fördjupad riskbedömning avseende förorenad mark 2009-05-14
Fördjupad åtgärdsanalys för delområde B 2013-04-22
Geoteknisk undersökning för punktkälla B1 och B2 2013-02-08
Hälsoriskbedömning 2018-11-15
Jordanalyser 2019-01-10
Länsstyrelsens meddelande angående Åtgärdsalternativ för delområde B 2013-06-24
Länsstyrelsens utlåtande angående miljöutredningar för Södra Munksjöområdet 2009-06-24
Meddelande gällande utförd sanering och kvarlämnad förorening 2017-12-20
Miljöhistorisk inventering 2008-01-25
PM Miljö 2018-01-18
Rapport över sanering område A 2016-02-04
Saneringsrapport område A 2016-02-04
Sektioner för spont och överbyggnad av B1 och B2 2019-10-24
Teknisk beskrivning av spont för inneslutning av två förorenade markområden/punktkällor B1 och B2 2019-05-02
Utlåtande angående redovisade miljöutredningar 2009-06-24
Åtgärdsalternativ för delområde B 2013-06-24
Åtgärdsutredning med kostnadsbedömning 2009-05-14
Komplettering till Åtgärdsutredning med kostnadsbedömning 2013-04-22
Översiktliga miljötekniska markundersökningar 2009-05-14
Övergripande miljökontrollprogram med bilagor 2014-02-19

Stabiliserande åtgärder/ansökan om vattenverksamhet

Ansökan Vattenverksamhet för stabiliserande åtgärder och en flytande park 2016-01-08
Geoteknisk undersökning avseende stabilitet 2016-01-05
Rev 2. Geoteknisk undersökning avseende stabilitet underlag för tillståndsansökan och ny detaljplan 2020-11-09
Teknisk beskrivning Stabiliserande åtgärder 2016-01-18
Miljökonsekvensbeskrivning Stabiliserande åtgärder 2015-01-18
DOM 2017-04-27 Mål nr M 501-16
DOM 2022-04-20. Mål nr M 715-22
Pontech - Projekt Munksjön - flytande ö 2019-02-19

Geoteknik

Geoteknisk undersökning 2008-05-16
Geoteknisk undersökning 2016-01-15
Geoteknisk undersökning för punktkälla B1 och B2 2013-02-18
Geoteknisk utredning 2013-09-30
Gasutredning 2012-08-22
Markteknisk undersökningsrapport 2013-09-26
Kajreovering Munksjökajen, Jönköping 2017-12-22

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se, sökord:
Detaljplan för del av Lappen 19 m. fl. Etapp 3

Så här görs en detaljplan med utökat förfarande

Planbesked



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

Samråd



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

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

Granskning



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

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

Antagande



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

Laga kraft



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

Inledning

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

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

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

Planförslag – En beskrivning av den markanvändning som föreslås i detaljplanen.

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

Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

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

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Planförslaget möjliggör en omvandling av industrimark till en stadsdel med bostäder, service och arbetsplatser och är den tredje etappen för omvandling av en del av Munksjö fabriksområde som är ett kulturhistoriskt intressant område. Detaljplanen är en del i Jönköpings kommuns planer för stadsutveckling av området kring södra Munksjön och är en mer detaljerad vidarebearbetning av vad som föreslås enligt den fördjupade översiktsplanen - Ramprogram för Södra Munksjön. Under kapitlet Plankarta och planbestämmelser så förtydligas syftet med de olika planbestämmelserna.

Detaljplaneförslaget för etapp 3 gränsar till Ahlstrom-Munksjö AB:s fabriksområde i norr, till Munksjön i öster, till Tabergsåns mynning i söder och till Påsgatan i väster. Anpassningar har gjorts så att befintlig industriverksamhet ska kunna fortgå. Förslaget innebär en begränsad utfyllnad samt stabiliserande förstärkningsåtgärder i Munksjön, vilket krävs ur stabilitetssynpunkt för att den nya bebyggelsen, kajer, parkytor och gatumark ska kunna uppföras. Det ska även skapas en flytande parkanläggning på Munksjön. Ett nytt gång- och cykelstråk skapas mellan Ahlstrom-Munksjö AB:s verksamhetsområde och Munksjön som knyter ihop stråket runt sjön.

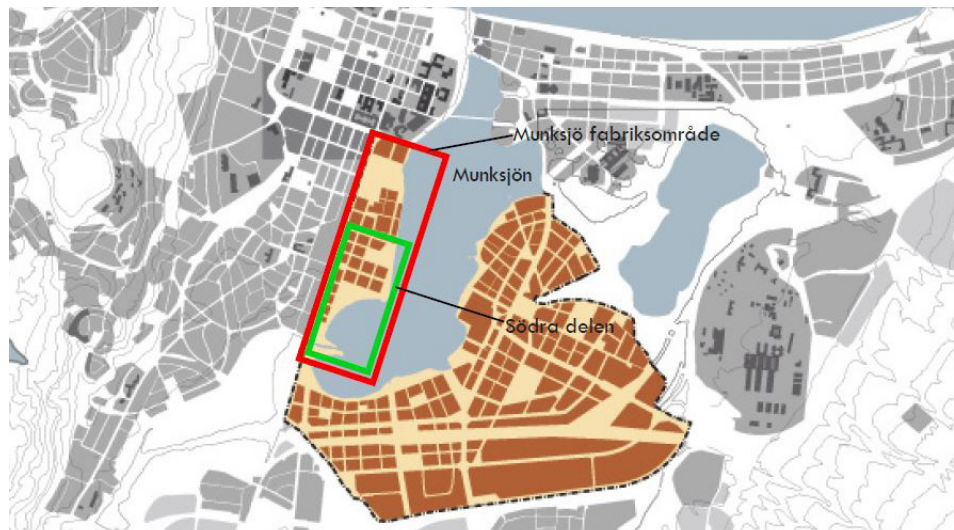
Ramprogrammet föreslår att södra delen av Munksjö fabriksområde öppnas och utvecklas till en ny stadsdel (Munksjöstaden) i Jönköping. Stadsdelen ska utformas så att den sammanvävs med stadsdelarna Söder och Torpa. Omvandlingen av området från industriområde till stad innebär även att flera nya allmänna platser i form av gator, gång- och cykelvägar, torgytor, kajstråk och parkytor kommer att skapas.

Ramprogrammets intentioner är att det ska skapas en blandad stadsbebyggelse med både bostäder och verksamheter, olika upplåtelseformer, variationer i hushöjder samt både öppna och slutna fasader. Nya torgbildningar ska tillskapas och nya parker och kajstråk ska binda samman promenadstråket kring Munksjön. Planområdet beräknas inrymma ca 800 lägenheter. Hela stadsdelen Munksjöstaden upp till Bygatan beräknas inrymma ca 1600 lägenheter, 25 000 kvm verksamheter och kontor.

Översikt
Ramprogrammets
stadsdelar.
Bild tagen från
Blandstadsprogrammet.

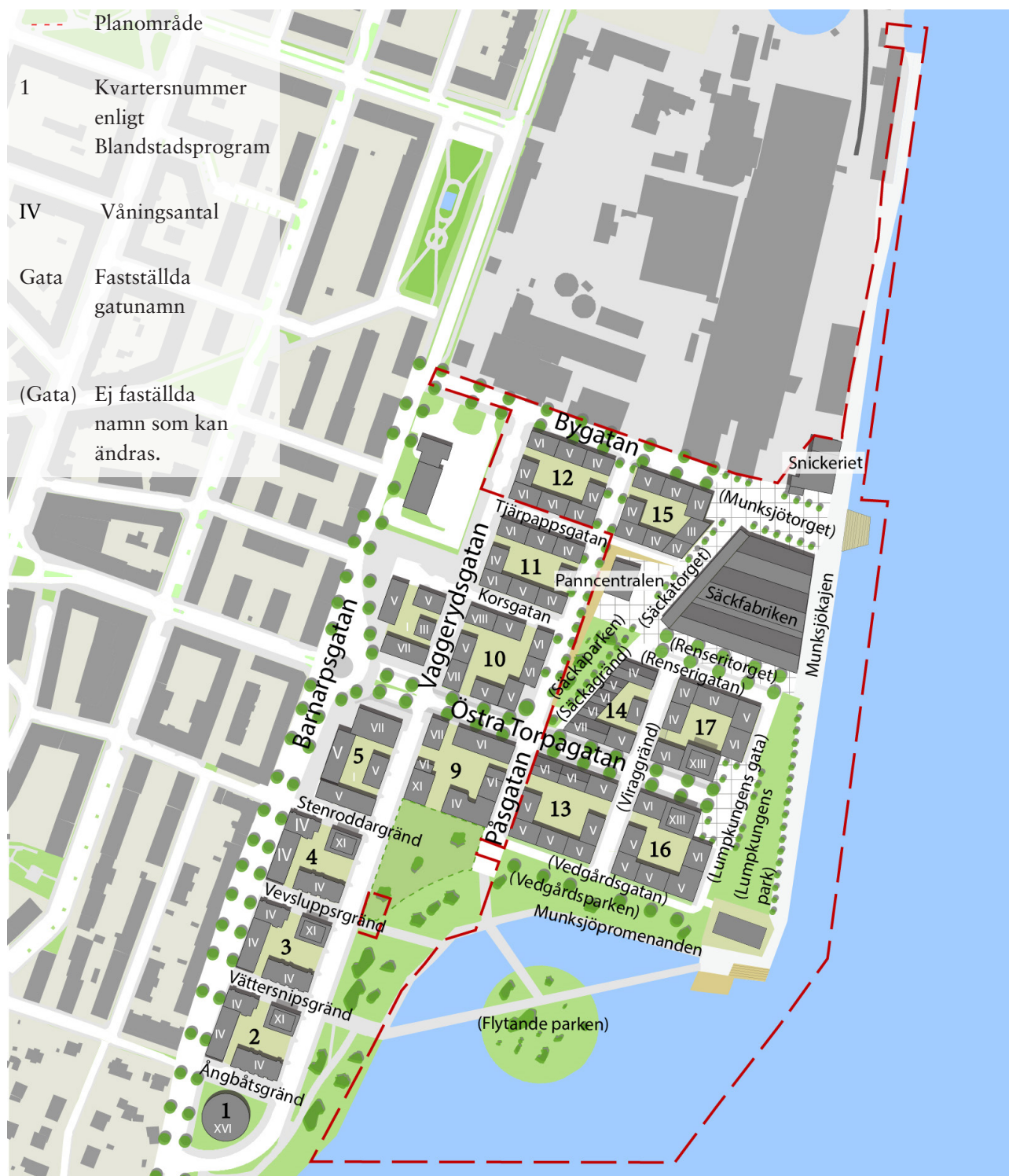
Ramprogrammet
omfattar område
markerat med brunt
och streckad linje.
Blandstadsprogrammet
omfattar område
markerat med grön
rektangel. Hela Munksjö
fabriksområde är
markerat med röd
rektangel.

Ett Blandstadsprogram har tagits fram som ligger till grund för utvecklingen av Munksjö södra fabriksområde. Södra fabriksområdet har delats in i flera detaljplaner, varav denna detaljplan är etapp 3. Blandstadsprogrammets huvudsyfte är att hålla ihop stadsdelens innehåll och gestaltning.





Planområdet (etapp 3) är markerat med röd streckad linje och bebyggelsen inom denna etappen är markerad med röd färg. Tidigare antagna detaljplaner för Munksjöstaden (etapp 1-2) är markerade med lila bebyggelse. Lila och röd färg markerar bebyggelse som är med i blandstadsprogrammet. Övriga framtida bebyggelseområden som ingår i Ramprogrammet är markerade i brunt.



Planområdet är markerat med röd streckad linje. De namn på gator, torg och parker som står inom parentes är ej fastställda ännu och kan ändras. I denna handling kommer de namnen användas för att underlätta beskrivningen av området.

Planen har sedan samrådet utökats med den före detta snickeribyggnaden vid norra delen av Munksjötorget samt en mindre yta sydväst i området. Snickeribyggnaden är en tidigare fabriksbyggnad som genom planförslaget föreslås bli centrumverksamhet.

Den mindre ytan sydväst i området, söder om förskolan blev i första etappen planlagd som kvartersmark för omsorgsverksamhet. Det området kommer nu att ändras till parkmark i enlighet med Blandstadsprogrammet. Anledningen är att förbättra kopplingen från Barnarpsgatan via en trappgata och vidare till Munksjöparken. Genomförandetiden för den tidigare detaljplanen, Kv Lappen 5 mfl, södra delen av Munksjö fabriksområde hade sin utgång i juni 2019, vilket innebär att planen får ändras utan att planskade kan uppstå.

Planförslag

Munksjöstadens lägre kvartersbebyggelse i fyra våningar (etapp 1) är tänkt att möta den befintliga staden utmed Barnarpsgatan och genom att man nyttjar höjdskillnaderna blir det naturligt fler våningar mot sjön. Likt etapp 2 så är avsikten att inom området (etapp 3) fortsätta variera höjderna i kvarteren mellan 4-6 våningar. Slutet på Östra Torpagatan kommer att markeras med två högre hus på 13 våningar, en torgyta och en park.

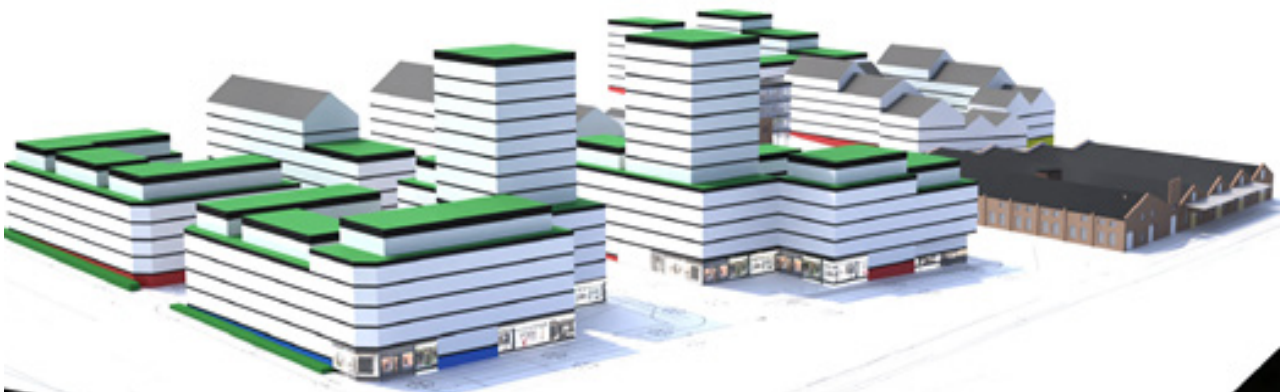
Områdets historiska sammanhang tydliggörs genom bevarande och skyddande av tre tidigare fabriksbyggnader. Byggnaderna får genom sin placering vid det nya Munksjötorget goda möjligheter att skapa en historisk och platsspecifik karaktär till hela området.

Detaljplanen ger möjlighet till olika innehåll såsom bostäder och centrumverksamheter. Strukturen är därmed tidstäl och medger en successiv utbyggnad och förändring av kvarterens innehåll med tiden. Planen gör också tydlig skillnad på offentliga och privata rum. Stadslivet kan på så sätt koncentreras till gatorna och de offentliga platserna.

Kvarteren är små men tillräckligt stora för att få en användbar gårdsmiljö. Kvartersstorleken har valts för att anpassa strukturen till befintliga gator på Torpa/Söder och för att kunna få till de nordsydliga gatorna på ett bra sätt, samt för att kunna bevara de gamla byggnaderna. På grund av områdets stora höjdskillnader kommer vissa gårdsytor att vara i två nivåer och nås via trappor från en sida i kvarteret.

Stadsdelen Munksjöstaden ska erbjuda en god blandning av verksamheter, boendetyper och upplåtelseformer. Detta kan inte styras helt i detaljplanen, utan kommer att regleras i exploateringsavtalet. En stadsdel av denna storlek bör utformas med lägenheter för olika målgrupper, därför rekommenderas alltid en blandning av upplåtelseformer och olika lägenhetsstorlekar. Samverkansavtalets inriktning är en lika fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter i området.

Skiss på hur bebyggelsen kan utformas med två högre byggnader vid Östra Torpagatans slut.



Bebyggelse

Utformningsprinciper för området

Munksjöstaden ligger i ett exponerat och attraktivt läge i en historisk miljö vid Munksjön med närhet till centrum. Munksjöstaden är en viktig utbyggnad av centrala Jönköping och de befintliga blandade stadsdelarna Söder och Torpa. Det är därför viktigt att den arkitektoniska gestaltningen och utformningen av den nya bebyggelsen är väl genomarbetad och håller hög kvalitet vad avser materialval och detaljutformning.

Den eftersträlvade variationen och mångfalden i blandstaden ska utgå från den gående människan. Det innebär att byggnaderna längs en gata sammantaget ska visa på en mångfald i upplåtelseform, verksamheter, bostadstyper men också estetik och varierad utformning. Långa fasader ska delas upp för att skapa en upplevelse av att det är flera olika ägare till byggnaderna och för att skapa variation i området. Varje kvarter och varje gata blir mer attraktiv med byggnader med olika innehåll. Handel, bostäder och skolor m.m. bidrar tillsammans till ett stadsliv under hela veckan och över hela dygnet. Med en blandning av verksamheter och bostäder ges även goda möjligheter att minska resbehovet inom staden. Genom ett brett utbud av bostäder och upplåtelseformer öppnas stadsdelen upp för fler människor vilket är en förutsättning för social hållbarhet. Stadsdelarna kan till exempel få en blandad åldersstruktur med både barnfamiljer och äldre.

De nya byggnaderna och infrastrukturen ska utformas med hög kvalitet och långsiktigt hållbart. Genom miljöanpassade byggnader och utemiljöer ska lösningar sökas som minskar den totala miljöbelastningen och utvecklar den socioekonomiskt hållbara och blandade stadsdelen.

Längs de bullerutsatta gatorna är det viktigt att byggnadshöjderna inte blir för låga så bullerskyddet mot innanförliggande bebyggelse försvinner. Öppningarna i byggnadsvolymerorna finns för att tillgodose Räddningstjänstens tillträde till gårdarna men medför även att det skapas rymd, ljus och utblickar i de relativt små kvarteren.

Den nya bebyggelsen ska ta hänsyn till den äldre bebyggelsen i området. Snickeriet och Säckfabriken som återfinns i området är kulturhistoriskt intressanta och ska bevaras med sadeltak. Tillkommande bebyggelse inom kvarter 14, 15 och delar av kvarter 13 ska utformas sadeltak och knyta an till de kulturhistoriska byggnaderna. Detta säkerställs med en bestämmelse i plankartan. De byggnader som fått sadeltak ligger alla närmast den äldre bevarade bebyggelsen och längs stråket som sträcker sig från Östra Torpagatan genom Säckagränd, Säckatorget och vidare mot Snickeriet. Längs med detta stråk sträcker sig delar av den tidigare järnvägsdragningen Vaggerydsbanan. Det är ett stråk som även i den nya strukturen fått ta plats och som är viktig ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Den historiska spårdragningen kan tydliggöras i markbeläggningen på nya Säckagränds riktning vidare genom de två torgen.

Illustration som visar vilka kvarter som ska ha sadeltak och åt vilket hållnockriktning på byggnaden ska vara åt. Röd linje illustrerar den tidigare järnvägsdragningen Vaggerydsbanan ungefärliga sträckning.

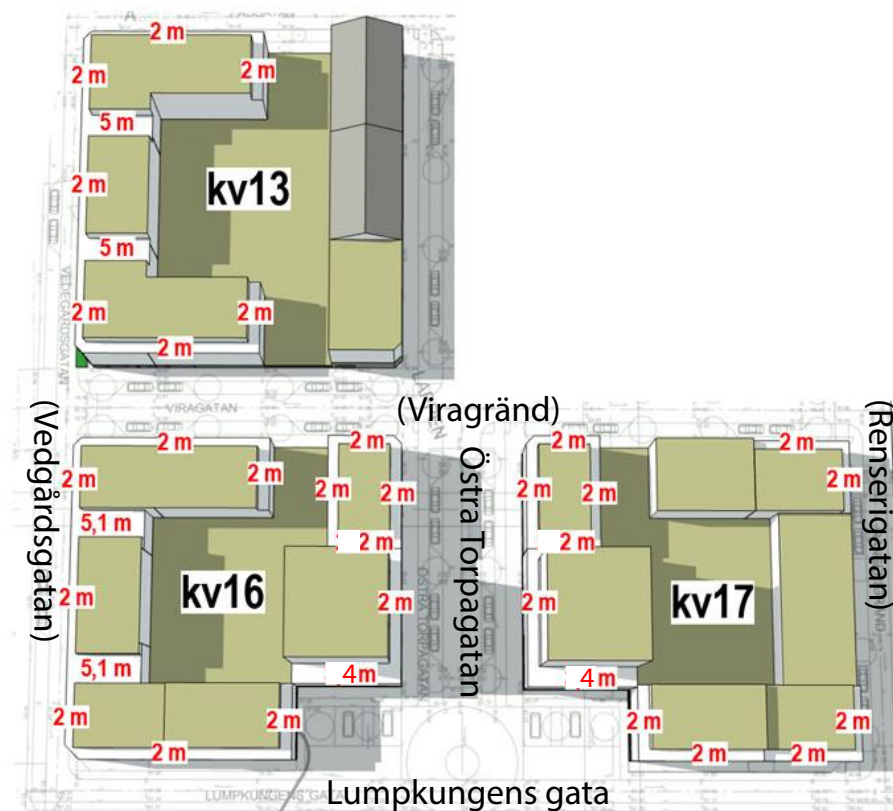


Utmed Vedgårdsgatan, Lumpkungens gata, Renserigränd, Östra Torpagatan och Viragränden föreslås en indragen takvåning för att ge husen karaktär och en extra våning med terrasser, sol och utsikt. Längs de utpekade gatorna ska takvåningen vara indragen minst två meter från fasadliv mot allmän plats, vilket säkerställs i detaljplanen. Bestämmelsen gäller inte kvarteren med sadeltak.

Det är viktigt att sockelvåningarna utformas med omsorg då det på grund av lutningarna inom området ibland blir mycket höga sockelvåningar/suterrängvåningar. Bottenplanets fasader ska betonas och utföras som en eller två sockelvåningar. Betoningen kan exempelvis ske med ett avvikande material och ha en sockelliknande karaktär eller genom högre och större fasadöppningar likt skyltfönster. Även mindre skärmtak kan anses vara lämpliga om de anpassas till byggnadens karaktär.

För ett levande gaturum ska kunna skapas är det viktigt att det finns entréer ut mot gatorna. För att skapa ett intressant skuggspel i fasaden så är det av vikt att man arbetar med djupverkan på dörrar och fönster och placerar dem indragna från fasadliv.

Illustration som visar vilka kvarter som ska ha indragen takvåning och hur många meter.



Verksamhetslokaler

Alla kvarter inom området utom de äldre befintliga byggnaderna vid Munksjötorget innehåller främst bostäder. I bottenvåningarna ska kvarteren i så hög grad som möjligt innehålla lokaler för verksamheter. Alla kvarter bedöms inte inledningsvis att ha samma kommersiella potential för etableringar. Det behövs en viss befolkningstäthet för att uppnå kommersiell potential och eftersom stadsdelen byggs ut i etapper måste också etableringar ske etappvis

Tiden och marknaden är faktorer som kommer att påverka utvecklingen och etableringarna. Verksamheter kommer främst att vara koncentrerade till ett stråk från Torparondellen ner mot de befintliga byggnaderna vid Munksjötorget. Det finns även en byggnad för enbart verksamheter vid kajstråkets södra del i anslutning till Munksjöparken.

Illustration som visar vilka kvarter som ska ha lokaler för centrumverksamhet i bottenplan, samt fasadernas utformning.



Röd linje i kartan visar lägen där lokaler för besöksintensiv verksamhet byggs från början i bottenvåningen. Gul linje visar flexytor som uppstår i bottenplan till följd av kvarterets byggnader inte trappas. Flexytor är ytor som möjliggör en flexibel användning som på sikt kan bli lokaler men de får inte användas till bostäder. Initialt kan lokalen, med t ex ett extra bjälklag, användas som t.ex. bostadskomplement. (En förtydligande bild gällande avgränsning av flexytorna finns på nästa sida).

Orange linje visar lägen som ska prioriteras för lokaler för verksamheter och service i takt med att stadsdelen successivt byggs ut. Det rekommenderas att dessa byggs med tillräcklig hög bjälklagshöjd m.m. för att det på sikt ska kunna bli lokaler i bottenplan. Orange linje och gul linje har samma principer vad gäller utformning på fasader där båda ska ha en öppenhet i fasaders bottenvåning. Skillnaden mellan gul och orange linje är att orange linje kan användas till bostäder men även framtida verksamheter om de byggs med tillräcklig bjälklagshöjd. Gul linje får inte användas till bostäder och de husen ska byggas med tillräcklig bjälklagshöjd mm för att på sikt bli lokal.

Blå linje visar lägen där det normalt inte finns potential för verksamheter i bottenplan. Principer för vilka kvarter som ska ha lokaler för centrumverksamhet säkerställs genom utformningsbestämmelse i plankartan.

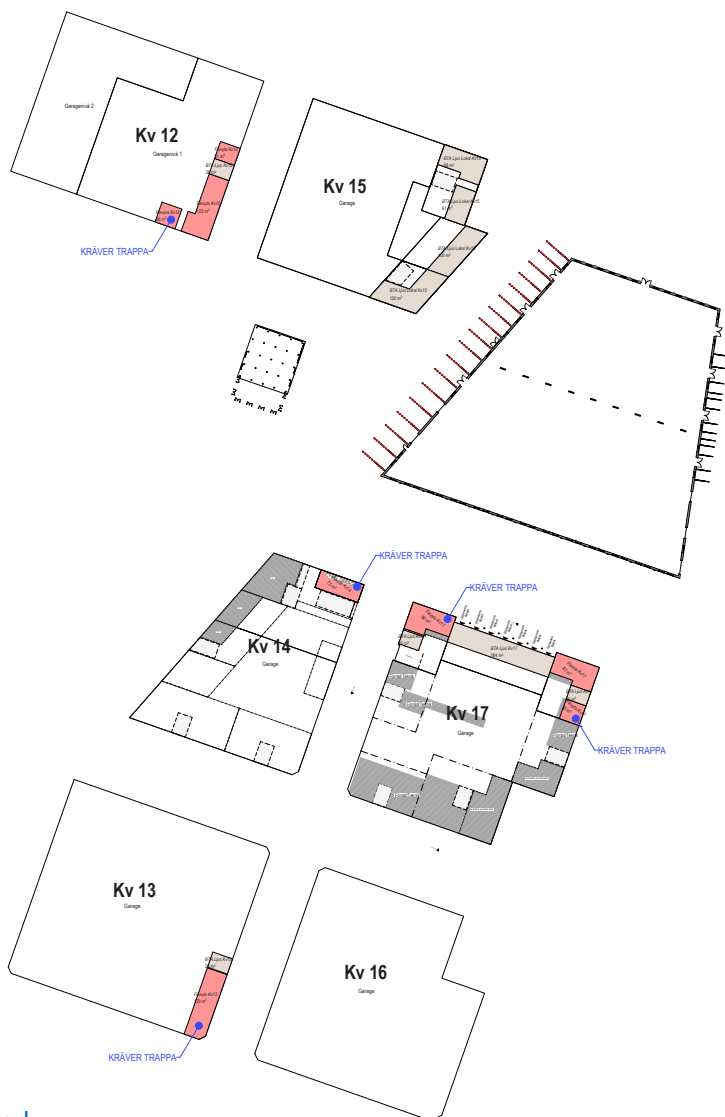
Fasaduttryck och sockelvåning mot gatumiljön

Ett antal principer styr utformning av kvarterets fasader mot gata. Utifrån läget i området och potentialen till stadsliv kategoriseras fasaderna som: aktiv, öppen och stilla fasad. Gemensamt för kategorierna är att kvartersformen tydligt avgränsar ett offentligt rum mot vilken entréer, infarter och verksamheter vänder sig. Byggnaderna ska använda gatorna som entrérum. Kvartershörn ska alltid utföras i mer än en våning för att bidra till läsbarheten av gator och viktiga stadsstråk.

Röd skraffering illustrerar vilka ytor som kommer ha flexytor (gul linje på illustrationen ovan).

Flexytor är ytor som uppstår till följd av kvarterets byggnader inte trappas. Flexytorna möjliggör en flexibel användning som på sikt kan bli lokaler men de får inte användas till bostäder. Initialt kan lokalen, med t ex ett extra bjälklag, användas som bostadskomplement.

De angivna kvadratmeterna inom röd skraffering kan ändras och ska ses som en inriktning.

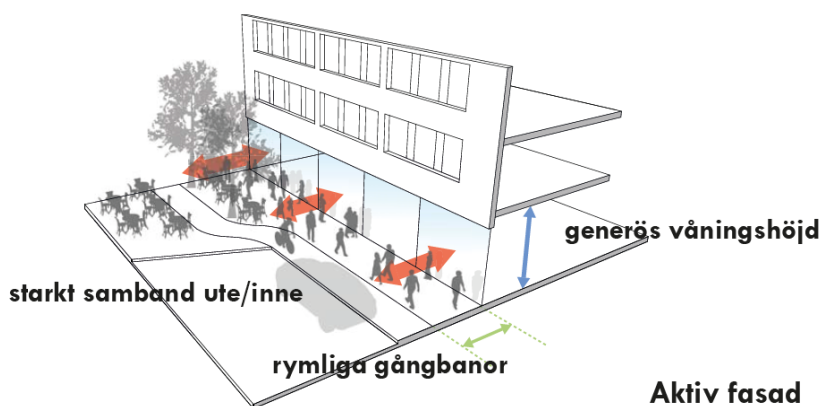


Aktiv fasad

En aktiv fasad stödjer ett stadsliv som på sikt kommer bli intensivt. Det ger förutsättningar för all typ av handel, kultur, service och näringsliv/verksamheter/kontor och arbetsplatser med ett kundunderlag från hela Jönköping.

I lägen med aktiva fasader ska det finnas lokaler för verksamheter. Byggnaden ska placeras i kvartersgräns mot gata men bottenvåning mot gatan kan vara indragen för att ge en väderskyddad förgård till verksamhetslokal. Bottenvåningen ska vara väl tilltagen i rumshöjd, för att tydliggöra byggnadens offentlighet och möjliggöra verksamheter.

Illustration av aktiv fasad



Bottenvåningen ska ha entréer direkt mot gata eller torg, alternativt en gemensam entréhall och vara tillgänglig från trottoaren utan trappor eller trösklar. Fasaden ska ha en mer offentlig och exponerad karaktär med anledning av sitt läge och ha en utformning som lockar till visuell kontakt och interaktion mellan stadsrum/trottoar och bottenvåning. Fasaderna ska ha stora återkommande glaspartier i bottenvåningen och gärna många verksamheter och entréer. De aktiva fasaderna ska ha ett exponerat läge, attraktivt för skyltning. Detta, liksom belysning, ska utföras medvetet och som en del av den arkitektoniska gestaltningen. Bostäder eller parkeringsinfarter får inte förekomma i bottenvåningen, undantaget noggrant utformade kundgarage, trapphus och entréer.

Öppen fasad

En öppen fasad stödjer gatans övervägande lokala stadsliv. Bottenvåningar som har gul linje, så kallade flexytor ska utformas med förhöjt bjälklag så det är förberett för centrumverksamhet på sikt. Tills dess får lokalerna användas för bostadsnära verksamheter, exempelvis tvättstuga och cykelförråd. Flexytor får inte användas för bostadsändamål. Bottenvåningar som har orange linje kan utformas med förhöjt bjälklag så det är förberett för att på sikt kunna nyttjas för centrumverksamhet. Byggnader markerade med orange linje får nyttjas för bostadsändamål i bottenplan. Eftersom stadsdelen byggs ut successivt kommer inte det kommersiella underlaget finnas att fylla alla markerade lägen från början. Hörnlägena ska prioriteras. Eventuella bostäder kan t.ex. byggas med ett lätt extra bjälklag eller som så kallade bokaler. Bottenvåningens fasadliv ska vara slätt utan utskjutande delar till en fri höjd av minst 3,5 meter.

Illustration av öppen fasad

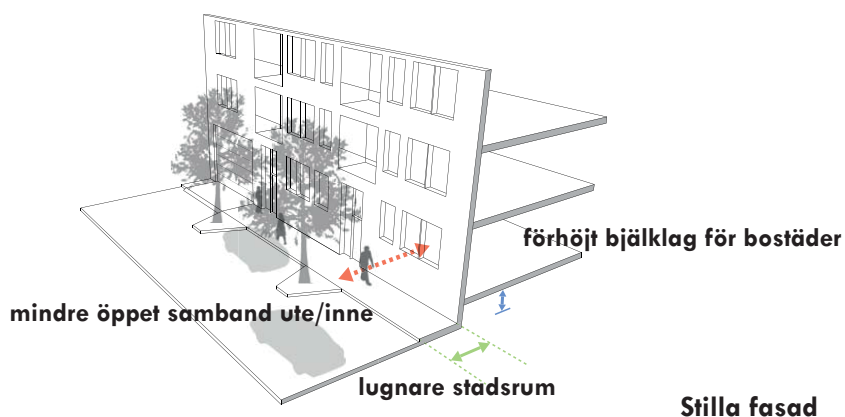


Byggnader ska placeras i kvartersgräns mot gata och alla kvarter ska ha entréer både mot gård och gata. Bottenvåningarnas fasad ska ha en utformning som ger ett visuellt samspel med gatan och ska ha ett lätt och uppglasat uttryck. Fönsteröppningar görs med en bröstningshöjden (höjden mellan golv och fönster) lämplig för lokaler. De lokaler som initialt används för bostäder får stora fönster som eventuellt kan fyllas i det nedre partiet.

Stilla fasad

En stilla fasad i bottenvåningen stödjer det mer stillsamma stadsliv som kan förväntas här. Stilla fasader finns bland annat utmed gator som utgör lokala matargator med infarter till garage. Normalt finns ingen kommersiell potential för handel och därför planeras inga permanenta verksamheter. Bjälklag ska placeras något förhöjt i förhållande till trottoarens nivå för att höja lägsta bostadsvåning något från gatans nivå. Fasaderna har entréer till bostäder och eventuellt kontor.

Illustration av stilla fasad



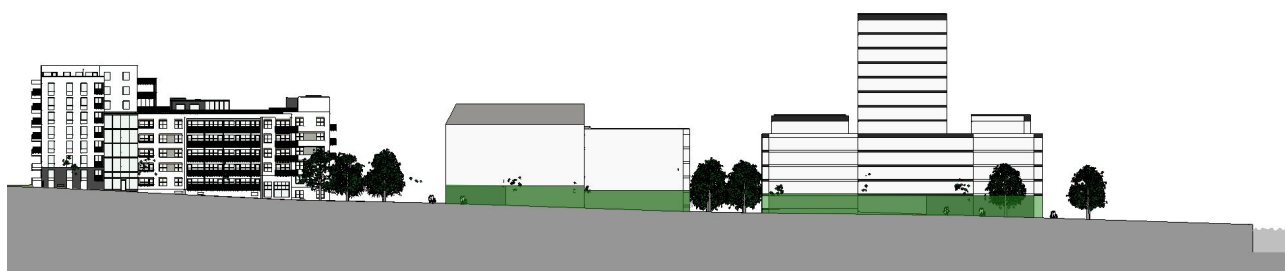
Sockelvåning

Sockelvåning är den bas som markerar nedre delen av en byggnad. Markering av sockelvåning kan ske t ex genom ett kraftigare material och/eller genom att dra in och skjuta ut sockelvåningen framför byggnadens övriga murliv och skapa nischer i fasaden.

I planområdet ut mot allmän plats ska sockelvåning och byggnadens bottenvåning markeras och utformas med särskild omsorg och i avvikande, samt varierad bearbetning eller struktur vad gäller skala och form relativt ytterväggen ovanför. Utmed huvudgatorna i området, Östra Torpagatan och Bygatan ska även andra våningen markeras, se bilder nedan.

Byggnadens sockel och fasadens bottenvåning ska brytas upp genom en vertikal linje och rytm genom kvarteren som tydliggörs av de ovanpåliggande husvolymerna, vilket skapar en helhet där materialen och färgerna står för variationen. Syftet är att bidra till en varierad gatumiljö och att ge karaktär till byggnaderna och bidra till en enhetlighet inom kvarteren. Portar, entrépartier, balkonger och andra byggnadselement såsom fönster, garageinfart, tak och sockelvåning utformas som en integrerad del av byggnadens gestaltning.

Östra Torpagatan
kvartersfasader mot norr
Grön kulör illustrerar hur
många våningar som ska
markeras.



Östra Torpagatan
kvartersfasader mot söder.
Grön kulör illustrerar hur
många våningar som ska
markeras.



Röd linje:

Balkonger ska utformas helt integrerade och får inte kraga ut över fasadliv. Avfasade hörn får inte förses med balkonger. Fransk balkong är tillåtet. Röd streckad linje innebär att balkonger får kraga ut över gårdsytan upp till resterande kvartershöjd. Övan resterande kvartershöjd får balkonger inte kraga ut över fasadliv.

Blå linje:

Utkragande balkonger tillåts fem meter ovanför markplan. Balkonger får maximalt kraga ut 1,5 meter från fasadliv mot allmän plats.

Lila linje:

Utkragande balkonger tillåts fem meter ovanför markplan. Balkonger får maximalt kraga ut 1 meter från fasadliv mot allmän plats.

Gul linje:

Längs med Vedgårdsgatan så finns en förgårdsmark på 2,5 meter och på denna yta ska uteplatser eller förhöjda terrasser med trappangöring mot gatan anläggas. Terrassen får ha en max bredd av 1,5 meter. Kvarvarande yta på 1 meter av korsmarken ska användas för plantering. Planteringsytan finns för att skapa mer grönska i gaturummet och för att dölja den höga sockeln. Det är tillåtet att höja upp planteringsytan 50 cm. Det är tillåtet att dra in fasaden för att skapa variation t.ex. vid entréer

In mot gård:

Uteplats och balkong får utföras under förutsättning att de harmoniserar väl med den byggnadens utseende. Balkong får glasas in om det utförs på ett enhetligt sätt.

Ut mot allmän plats:

Uteplatser och balkonger som kragar ut över och mot allmän plats får inte glasas in.

Balkonger och terrasser

Balkongers och burspråks utformning och omfattning ska ta hänsyn till fasadernas orientering. Mot torg och gator, i synnerhet områdets huvudgator, ska en tydligt stadsmässig karaktär ges, där balkonger och burspråk utformas som en medvetet gestaltad del av fasaden. Balkonger mot allmän plats ska inte upplevas som dominerande och att de hänger ut över gatan.



Balkonger får kraga ut över allmän plats och in mot gård enligt illustrationen ovan. Balkonger får inte kraga ut över allmän plats vid kvarterens avfasade hörn. Balkonger som kragar ut över och mot allmän plats får inte glasas in, övrig inglasning exempelvis in mot gård ska utföras på ett enhetligt sätt.

Vid alla gator och vid torg tillåts utkragande balkonger fem meter ovanför markplan. Det innebär alltså att balkonger ej får uppföras på fasadens fem första metrar, beräknat från markplan. Bestämmelsen gällande fri höjd och olika utkragningar på olika gator har med en rad faktorer att göra. Dels finns denna bestämmelsen för att öka stadsmässigheten i området. Om de nya balkongerna blir för många eller kragar ut för mycket så kan de bli för dominerande i helhetsintrycket. Antalet balkonger som planeras ska harmonisera med fasadens utseende. Balkonger med tunna balkongplattor och infästningar utan dragstag ger ett lättare intryck och blir mindre dominerande på fasader. Bestämmelsen finns även för att säkerställa en fri höjd för skötselfordon och lastbilar och för att gångbanorna och gatorna inte ska upplevas trånga och instängda, samt för att minimera konflikter mellan träd Kronors utbredning och balkonger. Det är dock av vikt att fortsatt hänsyn tas till balkongers placering, i förhållande till framtida gatuträd i samband med detaljprojekteringen för att undvika konflikter. En rekommendation är att placera balkonger så de håller ett minsta avstånd på fem meter ifrån gatuträd.

Östra Torpagatan och Bygatan är två av huvudgatorna i området och längs med dessa gator får balkonger uppföras, fem meter ovanför markplan och kraga ut max 1,5 meter över fasadliv. För att ge tornhusen i avslutet av Östra Torpagatan i väster en tydligare stadsmässig karaktär så får balkonger endast kraga ut över allmän plats upp till det planerade indraget på tornhusen. Ovanför indraget och ovan resterande kvartershöjd får inga balkonger kraga ut över fasadliv på tornhusen. Längs med Lumpkungens gata och Renserigränd får balkonger likt Östra Torpagatan och Bygatan uppföras, fem meter ovanför markplan och kraga max 1,5 meter över fasadliv.

För fasader mot torgytor, Vaggerydsgatan, Påsgatan, Viragränden, Tjärpappsgatan Säckagränd och Säckatorget får balkonger uppföras, fem meter ovanför markplan och kraga max 1 meter över fasadliv. Vid Säckagränd finns prickmark närmast kvarteret. Balkonger får kraga ut över prickmarken, fem meter ovanför markplan och kraga max 1 meter över fasadliv.

Vedgårdsgatan längs med kvarter 13 och 16 södra fasad skiljer sig gentemot andra fasader. Längs med Vedgårdsgatan ligger korsmark mot gatan på 2,5 meter. På korsmarken får entréer, terrasser och altaner med tillhörande uteplats uppföras till en maximal utkragning av maximalt 1,5 meter. Återstående 1 meter av korsmarken ska uppföras som en planteringsyta för att ge mer grönska i gaturummet och för att dölja den höga sockeln.

Illustration av fasader mot Vedgårdsgatan med tillhörande uteplats eller förhöjda terrasser med planteringsyta. Illustrationen visar på hur kvarter 13 kan utformas.



Beskrivning av områdets kvarter och byggnader.



Planområdet är markerat med röd streckad linje. De namn på gator, torg och parker som står inom parentes är ej fastställda ännu och kan ändras.

Kvarter 12

Kvarteret knyter an till höjderna på de tidigare kvarten längs med Påsgatan och innehåller en variation av olika volymer på mellan 4-6 våningar. De befintliga höjdskillnaderna i området medverkar till variation i taklandskapet. Nockhöjd har anpassats utifrån närheten till industriområdet och luftutsläpp från skorstenar. Närheten till industrin och bensinstation medför att byggnaderna är reglerade med skyddsåtgärder för att motverka risker och störningar.

Utmed Påsgatan kommer garageinfart till kvarteret finnas.

För att möjliggöra för framtida verksamhetslokaler i området så finns i bottenplan utmed Påsgatan en flexyta som ska vara förberedd för centrum. Fram till att en eventuell verksamhet etableras i bottenplan så får flexytan användas som komplementbyggnad, exempelvis cykelförråd men inte bostadsändamål.

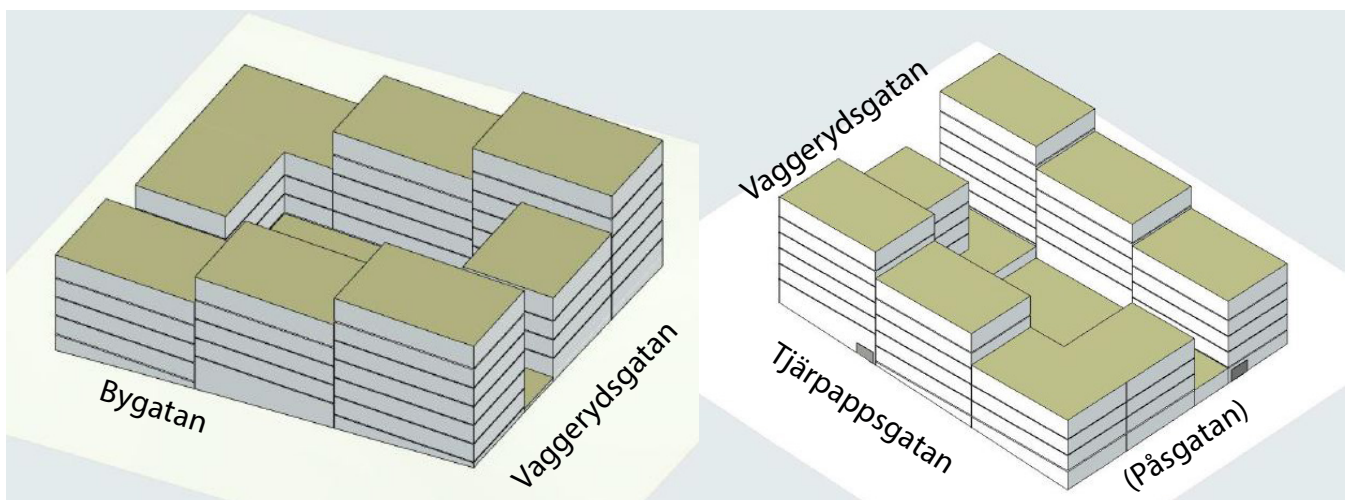
Hela Bygatan ska ha en öppenhet i fasaden. Det rekommenderas att fasaderna längst med Bygatan byggs med tillräcklig hög bjälklagshöjd m.m. för att på sikt kunna bli lokaler. Bottenvåningarna mot Bygatan kan användas till bostäder men kan även användas för framtida verksamheter, om de byggs med tillräcklig bjälklagshöjd.

Sockelvåning och kvarterets bottenvåning ska ut mot allmän plats markeras och utformas med särskild omsorg och i avvikande, samt varierad bearbetning eller struktur vad gäller skala och form relativt ytterväggen ovanför. Längs med Bygatan ska även andra våningen markeras. Det innebär att sockeln ska framhävas och utformas med särskild omsorg beträffande detaljering och arkitektonisk kvalitet.

Mot Bygatan tillåts utkragande balkong fem meter ovanför markplan och får kraga ut max 1,5 meter över allmän plats. Mot Tjärpappsgatan, Påsgatan och Vaggerydsgatan tillåts utkragande balkong fem meter ovanför markplan. Balkongerna får maximalt kraga ut max 1 meter från fasadliv över allmän plats.

Uteplatser och balkonger som kragar ut över allmän plats får inte glasas in. In mot gård får balkong glasas in om det utförs på ett enhetligt sätt och under förutsättning att de harmoniserar väl med byggnadens utseende.

3D-volym av kvarter 12



Kvarter 13

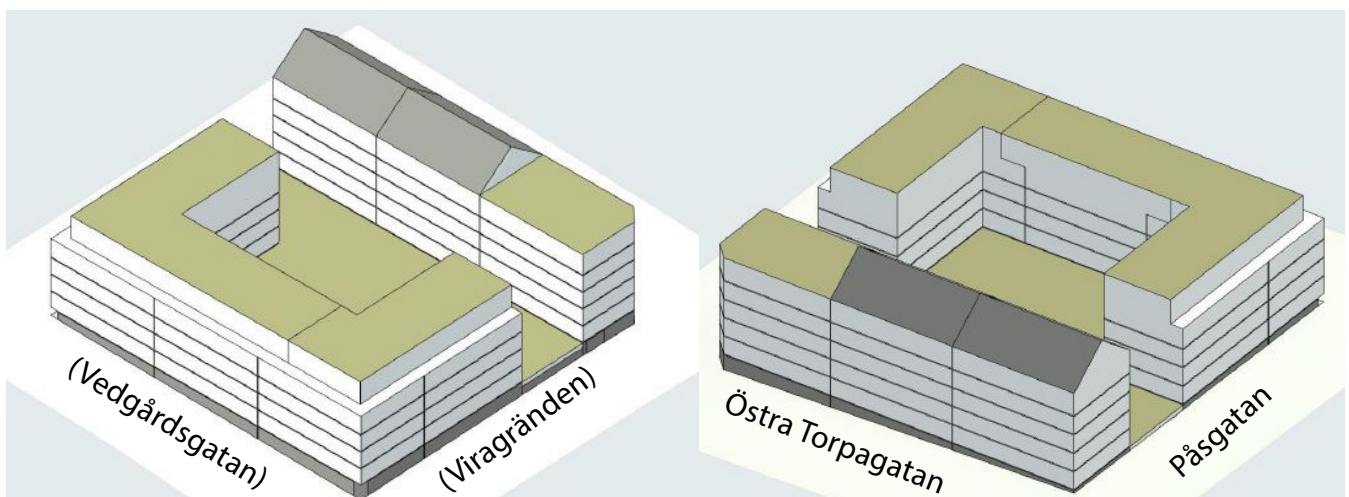
Kvarteret innehåller en variation av volymer på 5-7 våningar. I nordlig riktning är bebyggelsen högre för att markera Östra Torpagatan som huvudgata i området. I sydlig riktning mot parken i söder så möter bebyggelsen parken och här är bebyggelsen lägre.

Hela kvarteret är underbyggt med garage med en bottenplatta, vilket gör att det blir suterrängvåning i östra delen av kvarteret om man inte trappar husen. Kvarteret kommer inte trappa för att möjliggöra garage under mark, vilket innebär att i östra delen mot Viragränden blir det socklar som är 2,3 m höga. Socklarna måste därför utformas och bearbetas med omsorg. I ytor ut mot Viragränden och i hörnan mot Vedgårdsgatan kommer det därför vara tvunget att utforma delar av fasaden som flexyta med skyltfönster där det kan vara verksamhetslokaler eller bostadsnära verksamhet. Det innebär att flexytan ska byggas med tillräcklig bjälklagshöjd m.m. för att på sikt bli lokal Flexytornar får inte användas för bostadsändamål.

Sockelvåning och kvarterets bottenvåning ska ut mot allmän plats markeras och utformas med särskild omsorg och i avvikande, samt varierad bearbetning eller struktur vad gäller skala och form relativt ytterväggen ovanför. Längs med Östra Torpagatan ska även andra våningen markeras. Det innebär att sockeln ska framhävas och utformas med särskild omsorg beträffande detaljering och arkitektonisk kvalitet.

Mot Östra Torpagatan finns lägen som ska prioriteras för lokaler för verksamheter och service i takt med att stadsdelen successivt byggs ut. Det rekommenderas att dessa byggs med tillräcklig hög bjälklagshöjd mm för att på sikt kunna bli lokaler. Bottenvåningarna mot Östra Torpagatan kan användas till bostäder men kan även användas för framtida verksamheter, om de byggs med tillräcklig bjälklagshöjd. I avslutet/början av Påsgatan korsningen Vedgårdsgatan/Påsgatan ska lokal för verksamheter byggas från början. För att möjliggöra för framtida verksamhetslokaler i området så finns i bottenplan utmed Viragränden och delar av Vedgårdsgatan en flexyta som ska vara förberedd för centrum. Det innebär att flexytan ska byggas med tillräcklig bjälklagshöjd m.m. för att på sikt bli lokal. Fram till att en eventuell verksamhet etableras i bottenplan så får flexytan användas som komplementbyggnad, exempelvis cykelförråd men inte bostadsändamål.

3D-volym av kvarter 13



Längs med Vedgårdsgatan ligger korsmark mot gatan på 2,5 meter. På korsmarken får entréer, terrasser och altaner med tillhörande uteplats uppföras till en maximal utkragning av maximalt 2,5 meter. Återstående 1 meter av korsmarken ska uppföras som en planteringsyta för att ge mer grönska i gaturummet och för att dölja den höga sockeln. Det är tillåtet att höja upp planteringsytan 50 cm. Det är tillåtet att dra in fasaden för att skapa variation t.ex. vid entréer.

Längs med Viragränden kommer även garageinfart placeras.

Mot Östra Torpagatan möjliggör planen balkonger fem meter ovanför markplan. Balkonger mot Östra Torpagatan får maximalt kraga ut 1,5 meter från fasadliv mot allmän plats. Avfasade hörn mot Östra Torpagatan får inte förses med utkragande balkonger. Mot Viragränden och Påsgatan möjliggör planen balkonger fem meter ovanför markplan. Balkonger längs Viragränden och Påsgatan får maximalt kraga ut 1 meter från fasadliv mot allmän plats.

Uteplatser och balkonger som kragar ut över och mot allmän plats får inte glasas in. In mot gård får balkong glasas in om det utförs på ett enhetligt sätt och under förutsättning att de harmoniserar väl med byggnadens utseende.

I nordvästra kvartersdelen ska sadeltak finnas för att tydliggöra stråket vid Säckagränd ner mot torget. Resterande kvarterstak ska vara vegetationsklädda och kunna fördröja minst 10 mm av nederbörden vid enskilda regntillfällen

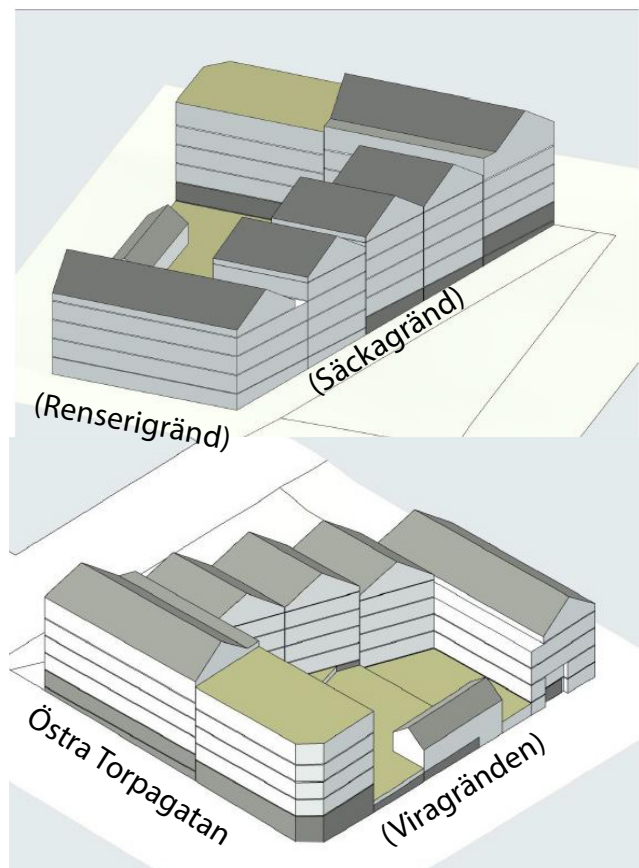
För att kvarteret ska upplevas som en byggnadskropp vertikalt så kommer takvåningen utföras indragen minst 2 meter mot Vedgårdsgatan, Påsgatan och Viragränden, vilket ska ge ett mer varierat fasaduttryck. Indragen takvåning gäller ej på byggnadskroppar med sadeltak.

Kvarter 14

Kvarter 14 innehåller volymer som varierar mellan 5-6 våningar. I söder utmed Östra Torpagatan är bebyggelsen högre. I nordlig riktning ansluter en lägre bebyggelse för att möta torget och de kulturhistoriska byggnaderna. Kvarter 14 har en placering invid de kulturhistoriska byggnaderna. Den nära placeringen innebär att hela kvarteret ska ta hänsyn till befintliga kulturhistoriska fabriksbyggnaders industrikaraktär och extra krav ställs på utformningen av tak, fasad, balkong, kulörer, dörrar samt övriga detaljer som ska ta hänsyn till den kulturhistoriska karaktären med befintligt tegel och industriarkitektur i området.

Detaljplanen anger gavelställda hus utmed Säckagränd. De gavelställda husen ska vara uppdelade i fem delar, med takåsarna i öst-västlig riktning. Vindarna som uppstår vid sadeltak kommer vara fullt möjliga att inreda. De fem huskropparna kommer medföra att huset inte upplevs som en byggnad utan som fem. De fem husen är en association och en anpassning till den kulturhistoriska miljön i området. Kvarter 14 kommer likt Säckfabriken, en av de kulturhistoriska byggnaderna i området, inneha sadeltak och fem parallellställda huskroppar.

Hänsynstagande har också gjorts till Säckfabrikens placering och den tidigare järnvägsdragningen av Vaggerydsbanan som gick igenom området. Genom kvarter 14 placering i jämnhöjd med Säckfabriken så framhävs både Säckfabrikens fasad och tak samtidigt som Vaggerydsbanans ungefärliga sträckning synliggörs. Förhoppningen är att placeringen av kvarter 14 ska bidra till att åskådliggöra stråket utmed Säckagränd ner mot torget.



Säckagränd utmed kvarter 14 ska ses som en förlängning av torget vid de kulturhistoriska byggnaderna. I bottenplan längs med Säckagränd så ska lokaler finnas som ska användas till centrumverksamhet. Det är därför av vikt att bottenvåning planeras med tillräcklig rumshöjd för att uppfylla kraven för centrum i bottenvåning.

För att möjliggöra för framtida verksamhetslokaler i området så finns i nordöstra kvartershörnan utmed Renserigränd och Viragränd en flexytta som ska vara förberedd för centrumverksamhet. Det innebär att flexytan ska byggas med tillräcklig bjälklagshöjd m.m. för att på sikt bli lokal. Fram till att en eventuell verksamhet etableras i bottenplan så får flexytan användas som bostadskomplement, exempelvis cykelförråd men inte för bostadsändamål. Garageinfart planeras vid Viragränd. Innergården planeras att terrasseras i tre nivåer för att klara ta upp höjdskillnaderna som råder.

Mot Östra Torpagatan finns lägen som ska prioriteras för lokaler för verksamheter och service i takt med att stadsdelen successivt byggs ut. Det rekommenderas att dessa byggs med tillräcklig hög bjälklagshöjd mm för att på sikt kunna bli lokaler.

Sockelvåning och kvarterets bottenvåning ska ut mot allmän plats markeras och utformas med särskild omsorg och i avvikande, samt varierad bearbetning eller struktur vad gäller skala och form relativt ytterväggen ovanför. Längs med Östra Torpagatan ska även andra våningen markeras. Det innebär att sockeln ska framhävas och utformas med särskild omsorg beträffande detaljering och arkitektonisk kvalitet

För att synliggöra sadeltaken och med hänsyn till kulturhistoriska karaktären så finns det restriktioner gällande utkragande balkonger på kvarter 14. Mot Säckagränd och Viragränden möjliggör planen utkragande balkonger fem meter ovanför markplan. Balkonger mot Säckagränd och Viragränden får kraga ut maximalt 1 meter från fasadliv mot allmän plats. Balkonger får uppföras ovan prickmarken längs med Säckagränd.

Mot Östra Torpagatan och Renserigränd möjliggör planen balkonger fem meter ovanför markplan. Balkonger mot Östra Torpagatan och Renserigränd får maximalt kraga ut 1,5 meter från fasadliv mot allmän plats. Avfasade hörn mot Östra Torpagatan får inte förses med utkragande balkonger. Uteplatser och balkonger som kragar ut över och mot allmän plats får inte glasas in. In mot gård får balkong glasas in om det utförs på ett enhetligt sätt och under förutsättning att de harmoniserar väl med byggnadens utseende.

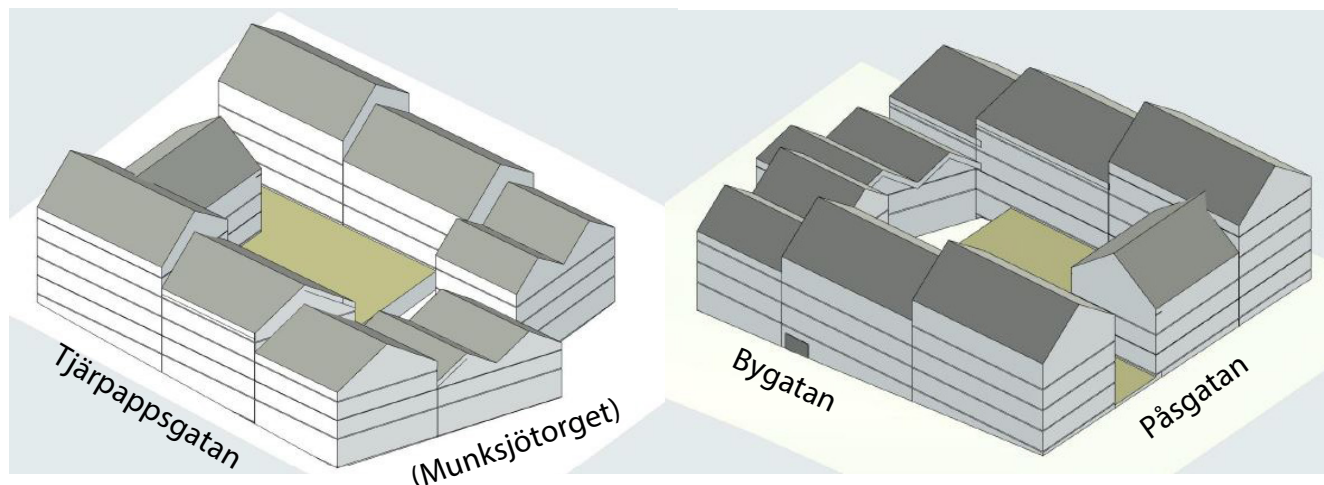
Kvarter 15

Kvarter 15 innehåller volymer som varierar mellan 3-5 våningar. Längs västerut mot Påsgatan är bebyggelsen som högst och i östlig riktning ansluter en lägre bebyggelse för att möta torget och de kulturhistoriska byggnaderna. Kvarter 15 har en placering invid de kulturhistoriska byggnaderna. Den nära placeringen innebär att hela kvarteret ska ta hänsyn till befintliga kulturhistoriska fabriksbyggnaders industrikaraktär och extra krav ställs på utformningen av tak, fasad, balkong, kulörer, dörrar samt övriga detaljer som ska ta hänsyn till den kulturhistoriska karaktären med befintligt tegel och industriarkitektur i området.

Samtliga byggnader i kvarteret ska utformas med sadeltak som en association och en anpassning till den kulturhistoriska miljön i området. Alla byggnader kommer ha gavelmotiv i öst/västlig riktning utom en byggnad längs med Påsgatan som ska ha sadeltak i nord/sydlig riktning. Tanken är att sadeltaken ska spegla Säckfabrikens sadeltak.

För att synliggöra sadeltaken och med hänsyn till kulturhistoriska karaktären så finns det restriktioner gällande utkragande balkonger på kvarter 15. Mot Munksjötorget, Påsgatan och Tjärpappsgatan möjliggör planen utkragande balkonger fem meter ovanför markplan. Balkonger mot Munksjötorget och Tjärpappsgatan får kraga ut maximalt 1 meter från fasadliv mot allmän plats.

3D-volym av kvarter 15



Mot Bygatan möjliggör planen balkonger fem meter ovanför markplan. Balkonger mot Bygatan får maximalt kraga ut 1,5 meter från fasadliv mot allmän plats. Uteplatser och balkonger som kragar ut över och mot allmän plats får inte glasas in. In mot gård får balkong glasas in om det utförs på ett enhetligt sätt och under förutsättning att de harmoniserar väl med byggnadens utseende.

Bottenvåningen i östlig riktning mot torget och delar av Tjärpappsgatan ska användas för centrumverksamhet. Det är därför av vikt att bottenvåningarnas planeras med tillräcklig rumshöjd för att uppfylla kraven för verksamhetslokaler. Garagedfart ska placeras i nordöstra hörnet mot torget och betjäna både Säckfabriken, Panncentralen och Snickeriet samt kvarter 15 med parkeringsplatser. Garagedfarten angörs genom torget. Garagedfartens centrala läge vid torget, centrumverksamheterna med de aktiva fasaderna ställer höga krav på utformningen av garagedfarten. Samtliga torg i området är körbara för viss angöringstrafik exempelvis vid sydöstra hörnet av kvarter 15 i förlängningen av Tjärpappsgatan. All angöringstrafik ska dock ske på torgverksamhetens villkor och i övrigt ska biltrafik undvikas.

Mot Bygatan och delar av Tjärpappsgatan finns lägen som ska prioriteras för lokaler för verksamheter och service i takt med att stadsdelen successivt byggs ut. Det rekommenderas att dessa byggs med tillräcklig hög bjälklagshöjd mm för att på sikt kunna bli lokaler. Bygatan och Tjärpappsgatan ska ha en öppenhet i fasaden. Bottenvåningarna mot Bygatan och delar av Tjärpappsgatan kan användas till bostäder men kan även användas för framtida verksamheter, om de byggs med tillräcklig bjälklagshöjd.

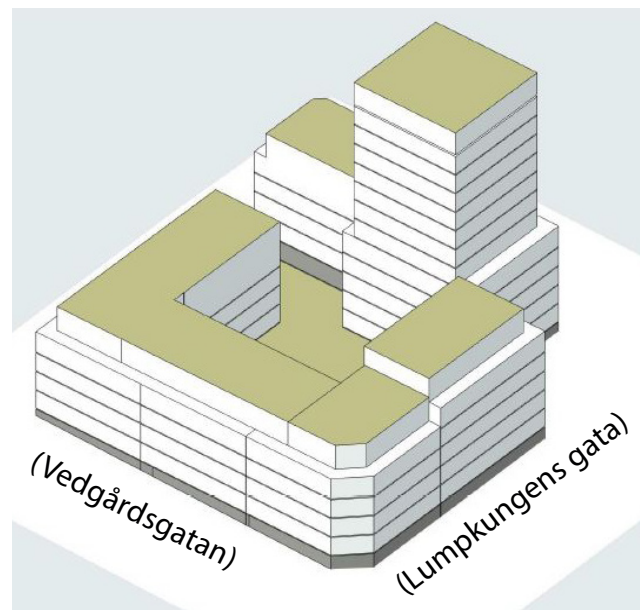
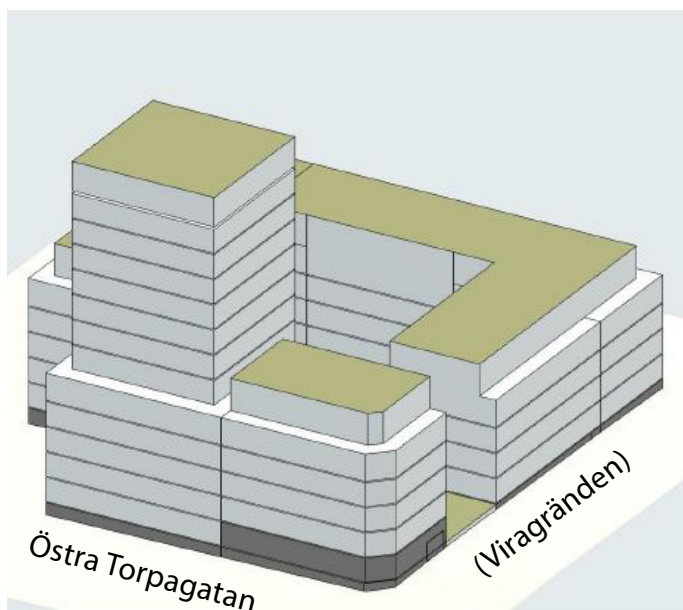
Sockelvåning och kvarterets bottenvåning ska ut mot allmän plats markeras och utformas med särskild omsorg och i avvikande, samt varierad bearbetning eller struktur vad gäller skala och form relativt ytterväggen ovanför. Längs med Bygatan ska även andra våningen markeras. Det innebär att sockeln ska framhåvas och utformas med särskild omsorg beträffande detaljering och arkitektonisk kvalitet.

Gårdsytan kommer att terrasseras i två nivåer med den högre nivån i höjd med Påsgatan och den lägre nivån längst åt öster. Med hänsyn till att befintlig terräng är kuperad och sluttar mot öster så finns det risk för att det kan bli en instängd lågpunkt där gårdsytan är som lägst. För att minska konsekvenserna vid ett skyfall så behövs det vid lågpunkten anordnas en fördröjningsyta som kan ta om hand om 10 m³ dagvatten. Alternativet är att skapa en öppning i byggnaden eller att skyddsåtgärder anordnas på fasad så att instängt vatten inte skadar byggnaderna.

Kvarter 16

Kvarter 16 innehåller husvolymen som varierar mellan 5-7 våningar samt torn till 13 våningar. I söderläge mot parken har kvarteret en lägre bebyggelse medan husvolymen stegvis ökar mot tornhuset som är 13 våningar. Mer information om tornhusen går att läsa om efter avsnittet om kvarter 17. För att inte kvarteret ska upplevas som en byggnadskropp vertikalt så ska takvåningen utföras indragen mot allmän plats på alla huskroppar i kvarter 16 för att skapa ett mer varierat fasaduttryck.

Bottenvåningen mot torget vid Lumpkungens gata och östra avslutet på Östra Torpagatan ska användas till centrumverksamhet.



3D-volym av kvarter 16

Mot Östra Torpagatan finns lägen som ska prioriteras för lokaler för verksamheter och service i takt med att stadsdelen successivt byggs ut. Det rekommenderas att dessa byggs med tillräcklig hög bjälklagshöjd mm för att på sikt kunna bli lokaler. Östra Torpagatan ska ha en öppenhet i fasaden. Bottenvåningarna mot Östra Torpagatan kan användas till bostäder men kan även användas för framtida verksamheter, om de byggs med tillräcklig bjälklagshöjd.

Sockelvåning och kvarterets bottenvåning ska ut mot allmän plats markeras och utformas med särskild omsorg och i avvikande, samt varierad bearbetning eller struktur vad gäller skala och form relativt ytterväggen ovanför. Längs med Östra Torpagatan ska även andra våningen markeras. Det innebär att sockeln ska framhävas och utformas med särskild omsorg beträffande detaljering och arkitektonisk kvalitet.

Längs med Vedgårdsgatan ligger korsmark mot gatan på 2,5 meter. På korsmarken får entréer, terrasser och altaner med tillhörande uteplats uppföras till en maximal utkragning av maximalt 1,5 meter. Återstående 1 meter av korsmarken ska uppföras som en planteringsyta för att ge mer grönska i gaturummet och för att dölja den höga sockeln. Det är tillåtet att höja upp planteringsytan 50 cm. Det är tillåtet att dra in fasaden för att skapa variation t.ex. vid entréer.

Mot Östra Torpagatan och Lumpkungens gata möjliggör planen balkonger fem meter ovanför markplan. Balkonger mot Östra Torpagatan och Lumpkungens gata får maximalt kraga ut 1,5 meter från fasadliv mot allmän plats. Avfasade hörn mot Östra Torpagatan, Lumpkungens gata och Renserigränd får inte förses med utkragande balkonger. Mot Vedgårdsgatan får balkonger kraga ut motsvarande korsmarken. Mot Viragränden och torget vid Lumpkungens gata möjliggör planen balkonger fem meter ovanför markplan. Balkonger mot Östra Torpagatan och Lumpkungens gata får maximalt kraga ut 1 meter från fasadliv mot allmän plats.

Uteplatser och balkonger som kragar ut över och mot allmän plats får inte glasas in. In mot gård får balkong glasas in om det utförs på ett enhetligt sätt och under förutsättning att de harmoniserar väl med byggnadens utseende.

Kvarteret planeras för en gårdsyta utan höjdskillnad. Med hänsyn till att det endast finns en öppning mot gårdsytan så finns det risk för att det kan bli en instängd lågpunkt där gårdsytan är som lägst. För att minska konsekvenserna vid ett skyfall så behövs det vid lågpunkten anordnas en fördröjningsyta som kan ta om hand om 10 m³ dagvatten. Alternativet är att skapa en öppning i byggnaden eller att skyddsåtgärder anordnas på fasad så att instängt vatten inte skadar byggnaderna. Alternativet är att skapa en öppning i byggnaden eller att skyddsåtgärder anordnas på fasad så att instängt vatten inte skadar byggnaderna. Kvarterets takytor ska vara vegetationsklädda och kunna fördröja minst 10 mm av nederbörden vid enskilda regntillfällen.

Garagenedfart kommer att placeras längst med Viragränden.

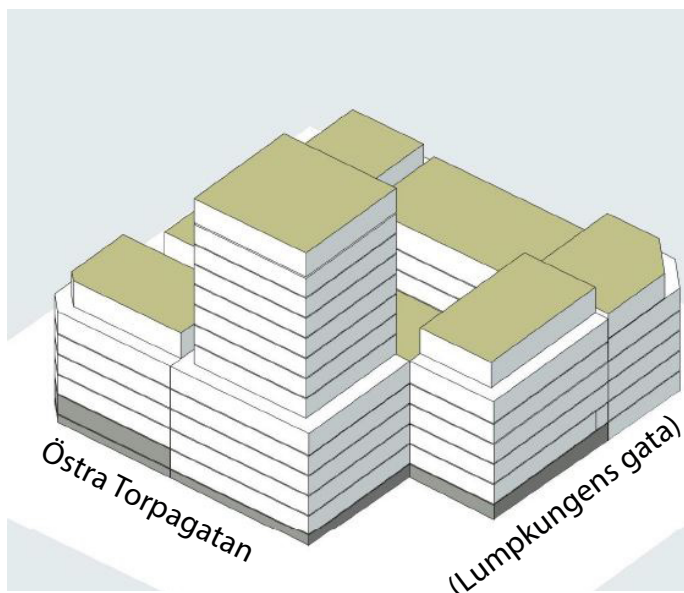
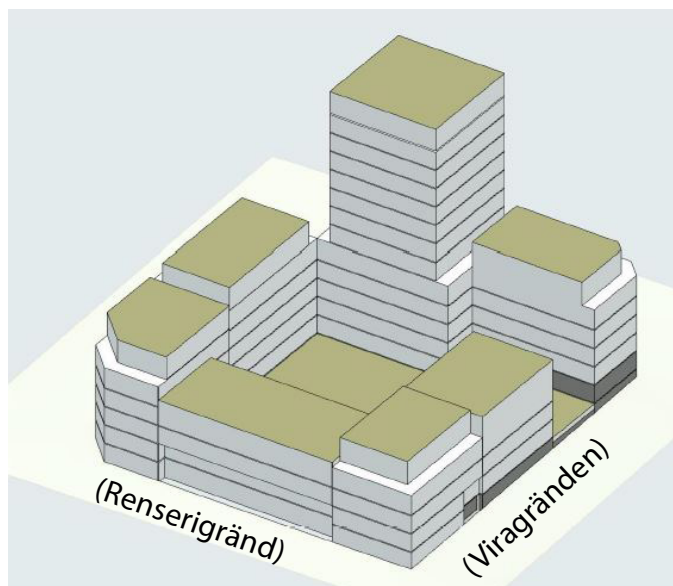
Kvarter 17

Kvarter 17 har husvolymerna som varierar mellan 4-7 våningar samt torn till 13 våningar. I nordlig väderstreck har kvarteret en lägre bebyggelse som möter de kulturhistoriska byggnaderna medan volymerna stegvis ökar mot tornhuset som är 13 våningar. Mer information om tornhusen går att läsa om i avsnittet om tornhusen. För att inte kvarteret ska upplevas som en byggnadskropp vertikalt så ska takvåningen utföras indragen mot allmän plats på alla huskroppar i kvarter 17 för att skapa ett mer varierat fasaduttryck.

Garageinfart planeras vid Viragränden.

För att skapa möjlighet för olika former av boende i området så får stadsradhus uppföras i den nordligaste kvarterslängan mot torget med lägenheter ovanpå. För att möjliggöra för framtida verksamhetslokaler i området så finns flexytor utmed Renserigränd och Viragränden samt längst med Lumpkungens gata. Flexyta som ska vara förberedd för centrumverksamhet. Fram till att en eventuell verksamhet etableras i bottenplan så får flexytan användas som bostadskomplement, exempelvis cykelförråd men inte för bostadsändamål. Bottenvåningen mot torget vid Lumpkungens gata och Östra Torpagatan ska användas till centrum.

3D-volym av kvarter 17



Mot Östra Torpagatan finns lägen som ska prioriteras för lokaler för verksamheter och service i takt med att stadsdelen successivt byggs ut. Det rekommenderas att dessa byggs med tillräcklig hög bjälklagshöjd mm för att på sikt kunna bli lokaler. Östra Torpagatan ska ha en öppenhet i fasaden. Bottenvåningarna mot Östra Torpagatan kan användas till bostäder men kan även användas för framtida verksamheter, om de byggs med tillräcklig bjälklagshöjd.

Sockelvåning och kvarterets bottenvåning ska ut mot allmän plats markeras och utformas med särskild omsorg och i avvikande, samt varierad bearbetning eller struktur vad gäller skala och form relativt ytterväggen ovanför. Längs med Östra Torpagatan ska även andra våningen markeras. Det innebär att sockeln ska framhävas och utformas med särskild omsorg beträffande detaljering och arkitektonisk kvalitet.

Mot Östra Torpagatan, Lumpkungens gata, och Renserigränd möjliggör planen balkonger fem meter ovanför markplan. Balkonger mot Östra Torpagatan, Lumpkungens gata, och Renserigränd får maximalt kraga ut 1,5 meter från fasadliv mot allmän plats. Avfasade hörn mot Östra Torpagatan, Lumpkungens gata och Renserigränd får inte förses med utkragande balkonger. Mot Viragränden och torget vid Lumpkungens gata möjliggör planen balkonger fem meter ovanför markplan. Balkonger mot Viragränden och torget vid Lumpkungens gata får maximalt kraga ut 1 meter från fasadliv mot allmän plats

Uteplatser och balkonger som kragar ut över och mot allmän plats får inte glasas in. In mot gård får balkong glasas in om det utförs på ett enhetligt sätt och under förutsättning att de harmoniserar väl med byggnadens utseende.

Kvarteret planeras för en gårdsyta utan höjdskillnad. Med hänsyn till att befintlig terräng är kuperad det endast finns en öppning mot gårdsytan så finns det risk för att det kan bli en instängd lågpunkt där gårdsytan är som lägst. För att minska konsekvenserna vid ett skyfall så behövs det vid lågpunkten anordnas en fördröjningsyta som kan ta om hand om 10 m³ dagvatten. Alternativet är att skapa en öppning i byggnaden eller att skyddsåtgärder anordnas på fasad så att instängt vatten inte skadar byggnaderna. Kvarterets takytor ska vara vegetationsklädda och kunna fördröja minst 10 mm av nederbörden vid enskilda regntillfällen.

Tornhusen

De två tornhusen, på ömse sidor av Östra Torpagatan, kommer att ge identitet åt den nya stadsdelen och tillföra en vertikal dynamik till stadsrummet. Tornhusen har en husvolym som medger våningsantal upp till maximalt 13 våningar, där våning 6-13 ska utföras indragen mot tre fasadsidor med 2 meter för att skapa ett smäckrare intryck. Tornhusen får en visuellt framträdande position som understryker avslutningen på Östra Torpagatan och byggnaderna kommer utgöra ett tydligt landmärke.

Byggnaderna skapar en ny entrésida mot Lumpkungens gata, Östra Torpagatan och torget vid avslutet av Östra Torpagatan som bidrar till att levandegöra gatan med större uppsikt, orienterbarhet och upplevd trygghet. Tornhusen får entréer mot gatan och torget. Torget utanför tornhusen är tänkt som en trivsam inramning av husen.

I tornhusen ska delar av bottenvåningen mot öster utgöras av lokaler för centrumändamål och kommersiella lokaler. Mot Östra Torpagatan finns lägen som ska prioriteras för lokaler för verksamheter och service i takt med att stadsdelen successivt byggs ut. Det rekommenderas att dessa byggs med tillräcklig hög bjälklagshöjd mm för att på sikt kunna bli lokaler. Östra Torpagatan ska ha en öppenhet i fasaden. Bottenvåningarna mot Östra Torpagatan kan användas till bostäder men kan även användas för framtida verksamheter, om de byggs med tillräcklig bjälklagshöjd.

Sockelvåning och kvarterets bottenvåning ska ut mot allmän plats markeras och utformas med särskild omsorg och i avvikande, samt varierad bearbetning eller struktur vad gäller skala och form relativt ytterväggen ovanför. Längs med Östra Torpagatan ska även andra våningen markeras. Det innebär att sockeln ska framhävas och utformas med särskild omsorg beträffande detaljering och arkitektonisk kvalitet.

På den undre delen av tornhusen upp till indraget möjliggör planen balkonger fem meter ovanför markplan med en maximalt utkragning på 1,5 meter från fasadliv mot allmän plats. Ovan indraget av tornhusen får inga utkragande balkonger finnas utan balkonger ska utformas helt integrerade i fasadliv. Mot gårdsytan finns inget indrag och här får balkonger kraga ut över fasadliv upp till resterande kvartershöjdbebyggelse. Ovan resterande kvartershöjd får balkonger inte kraga ut över fasadliv.

Tornhusen med tillhörande indrag



3D-illustration av tornhusen och kvarter 13, 14, 16 och 17



3D-illustration av tornhusen.
I bakgrunden syns delar av
övriga planområdet.



Gårdar

Alla bostäder ska ha tillgång till en användbar gård med träd och grönska. Gårdarna ska vara för de boende i kvarteret och ha en tydlig gräns mellan det privata rummet och den offentliga gatan. Grönskan ska vara för vistelse och lek, prydnad eller stadsodling.

Eftersom stadsdelen är kuperad kan vissa gårdar komma att göras i flera nivåer. Nivåskillnaden ska hanteras medvetet i gestaltningen genom slänter, murar, trappor eller ramper. Samtliga bostadstrapphus bör ha utgång mot gård och gata. Bostäder i markplan kan ha avgränsad uteplats mot gård.

In mot gård får balkong glasas in om det utförs på ett enhetligt sätt och under förutsättning att de harmoniserar väl med den byggnadens utseende.

Restaurangen på udden

Längst ner på kajspetsen i södra delen av Lumpkungens park, invid korsningen (Lumpkungens gata) och (Vedgårdsgatan) möjliggör planen en café/restaurang med utsikt över Munksjön. Fastigheten är på ca 1300 kvadratmeter, varav byggrätten är på ca 230 kvadratmeter. Inom fastigheten ska transporter, parkering för rörelsehindrande och eventuell uteservering anordnas. Höjdskillnader ska tas upp inom fastigheten. Café/restaurangen bör omges av stenkädda murar som ger uteserveringen en rumslighet och skydd. En del av byggrätten ska inrymma offentliga toaletter för besökare i området.

Kulturhistoria

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Industribebyggelsen som finns inom Munksjö fabriksområde är kulturhistoriskt mycket intressant. Bruket har en viktig roll för att illustrera näringslivets långa historia i staden. Bruket utgörs av en byggnadsstruktur med en 150-årig historia som innehåller såväl stora sammanhållna miljöer, som enskilda byggnader med kulturhistoriska värden. Andra kulturhistoriska inslag i bruksmiljön är gatunätet och järnvägen. Vaggerydsbanan stod klar 1894 och dess sträckning är fortfarande synlig i området.

Det norra bruksområdet har haft ett stort gatusystem som till viss del finns kvar än idag. Vägsystemet har ändrats då byggnader rivits eller byggts. Vissa gatusträckningar finns dock kvar från pappersbrukets första tid. Även kajlinjen har ett kulturhistoriskt värde.



Perspektiv från 1960-talet
över bruket. Källa:
Ahlstrom-Munksjö AB

Till vänster: Munksjö
pappersbruk befintlig
situation år 2010-11,
kulturhistoriskt värdefulla
byggnader och miljöer.

Till höger: Yttre miljö och
bebyggelse att ta tillvara
och utveckla. Delarna som
bevaras - Gator, platser,
kaj, åmynning, byggnader
mm - hör till den mellersta
och högre värderingsnivån
enligt utredning "*Munksjö
pappersbruk - principer för
bevarande och utveckling
av kulturmiljön*", 2011-10-
24. Illustrationer: Nyréns
Arkitektkontor.

Den rödstreckade
linjen visar ungefärlig
planområdesgräns



Att medvetet bevara delar av det äldre byggnadsbeståndet i en successiv stadsutveckling gynnar mångfalden och bidrar till en långsiktigt hållbar stadsutveckling. De miljöer och byggnader som är särskilt rika, unika eller typiska bär på en kulturhistoria som ska tas väl tillvara. Till hjälp för bedömningen av den bevarade bebyggelsen finns historisk dokumentation och kulturhistoriskt värdering: Byggnadsinventering, 2010-02-03, Antikvarisk förundersökning med kulturhistorisk värdering, 2010-02-04, båda framtagna av Niras och Munksjö pappersbruk - principer för bevarande och utveckling av kulturmiljön, 2011-10-24, framtagen av Nyréns arkitektkontor.

Jönköpings kommun har som målsättning att omvandlingen av Munksjö pappersbruk ska ske så att områdets kulturhistoriska värden tas tillvara.

Bebyggelsen inom detaljplanen har sådana kulturvärden att det inför beslut om kontrollplan bör finnas ett underlag som visar hur byggnadens kulturvärden påverkas av eventuella föreslagna åtgärder, ändringar eller tillägg. Det krävs certifierad sakkunnig avseende kulturvärden (KUL) om inte byggaktörens egenkontroll innehåller tillräcklig kompetens med avseende på den aspekten.

Vid eventuella ändringar av området och enskilda byggnader ska föreslagna åtgärder prövas mot principerna i dokument Munksjö pappersbruk principer för bevarande och utveckling av kulturmiljön och den kulturhistoriska klassificering och värdering som gjorts av Niras Sweden AB. Prövningen sker genom bygglovförfarande. För att säkerställa att förbudet mot förvanskning av kulturhistoriskt värde efterlevs - 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen (PBL 8:13) utförs antikvarisk kontroll. Den tar sin utgångspunkt dels i PBL, dels i de skyddsbestämmelser som finns i gällande detaljplan och dels i föreliggande principdokument. I övrigt gäller varsamhetskrav enligt PBL 8:17-18 och särskilda krav vid underhåll PBL 8:14.

Allmänt gäller vid förändring av exteriören att sträva efter att tidigare förvanskning av byggnaden rättas till. Förändringar av byggnadens utformning som takfönster, större fönsteröppningar, belysning, byggnadstillägg i form av påbyggnader, skärmtak m. fl. ska ske i samråd med Länsstyrelsen och Stadsbyggnadskontoret i Jönköpings kommun. Så långt det är möjligt ska befintliga ingående byggdelar med stor varsamhet återställas till ursprungsskick. Allt befintligt som bibehålles renoveras och skadade delar byts ut. Renovering ska ske med varsamhet avseende material och kvalitet. Nya material i befintlig kontext ska anpassas i färg och karaktär till befintliga. Nya material i ny kontext får användas med större frihet, men ska samspela respektfullt med den befintliga omgivningen. Ny belysning ska utföras på så sätt att tillägget höjer byggnadens kulturhistoriska värde och förstärker upplevelsen av byggnaden positivt.

Ifall en viss åtgärd kan anses ”avsevärt påverka en byggnads yttre utseende” måste åtgärden alltid prövas i det enskilda fallet.

För att långsiktigt kunna ta tillvara områdets kulturhistoriska värde krävs att en hållbar fastighetsförvaltning utformas. Nya förutsättningar kräver en varsam och inkännande hantering av den yttre miljön och byggnadernas kulturhistoriska kvaliteter då åtgärder avseende restaurering, ändring och tillägg föreslås.

Ett industri- eller verksamhetsområde som Munksjö pappersbruk speglar en kulturhistoria som berättar om en helhet, en produktionens och arbetslivets sammanhang: häri ligger det övergripande kulturhistoriska värdet.

Genom förslaget återskapas en rad kulturhistoriska kvaliteter som tidigare byggts för eller dolts som en följd av industriområdets kontinuerliga förtätning.

Säckfabriken

Säckfabriken är en byggnad av högsta kulturhistoriska värde. Byggnaden är viktig för både upplevelsen och förståelsen av området. Byggnaden är en av de äldsta bevarade i planområdet och kan ses som ett gott exempel på det tidiga 1900-talets industriarkitektur. Byggnaden är sannolikt uppförd som skärbana och magasin, men har även hyst produktion av säckar. Säcktillverkningen upphörde 1972. Sedan dess har lokalerna använts som lagerutrymmen men idag står huvuddelen av dem tomma.

De nordligaste tre skeppen är de äldsta byggnaderna och har idag igenmurade fönsteröppningar i det som tidigare var ytterfasader. Det mittersta av dessa skepp har även en inmurad rundel i gavelröset som tidigare burit brukets gjutna emblem. Befintliga fönster är till största del ursprungliga gjutjärnsfönster. Alla portarna utom en är utbytta. Originalport har profilerat ramverk och fyllnad av snedställd pärlspont och smidda gångjärn och handtag.

Byggnaden ligger med koppling till de två historiska infrastrukturnoderna , den f.d järnvägsdragningen Vaggerydsbanan och Munksjökajen. Byggnaden är relativt väl bevarad exteriört och har arkitektoniska värden genom sin välgjorda tegelfasad med gjutjärnsfönster.

Byggnaden har en lätt konisk plan och är sammansatt av fem parallellställda huskroppar med sadeltak, varav de fyra nordligaste är byggda 1918-1924 och den sydligaste något senare under 1920-talet. Mellan de äldre delarna och det nyare tillskottet löpte tidigare en smal korridor som senare har byggts igen.

Byggnadsvolymerne har en gemensam gavelfasad med uppstickande gavelrösten. Invändigt är byggnadsvolymen indelad med tegelväggar, men vart enskilt byggnadsskepp utgör en enda stor rumsvolym. Takkonstruktionen består av fackverkstakstolar i trä. Golvet är gjutet och har spårdragningar för 750 mm smal järnväg som tidigare användes för frakt inom området. Utmed byggnadens västra fasad finns ett stort skärmtak som löper utmed byggnadens fulla längd. Skärmtaket bärs upp av böjda stålbalkar med fäste i mark och stag i fasad. Taktäckningen på skärmtaket är av eternitplattor i sinusprofil. På den östra sidan finns ett enklare skärmtak i trä med snedsträvor mot fasad.

Säckfabriken västra fasad
och delar av den östra
fasaden.

Byggnadskropparna har genomgått förändringar då verksamheten har krävt detta, men detta har främst varit förändring av portar, skärmtak mm. Byggnadskropparna med tegelfasader och takkonstruktioner är välbevarade.





Interiör från en av de parallella hallarna i Säckfabriken. Varje enskilt byggnadsskepp utgör en enda stor rumsvolym. Takkonstruktionen består av fackverkstakstolar i trä.



Detalj av skärmtaket utmed Säckfabrikens västra fasad. Skärmtaket löper utmed byggnadens fulla längd. Skärmtaket bärs upp av böjda stål balkar med fäste i mark och stag i fasad.



Detalj av det gjutna golvet i Säckfabriken och spårdragningar för 750 mm smal järnväg som tidigare användes för frakt inom området.



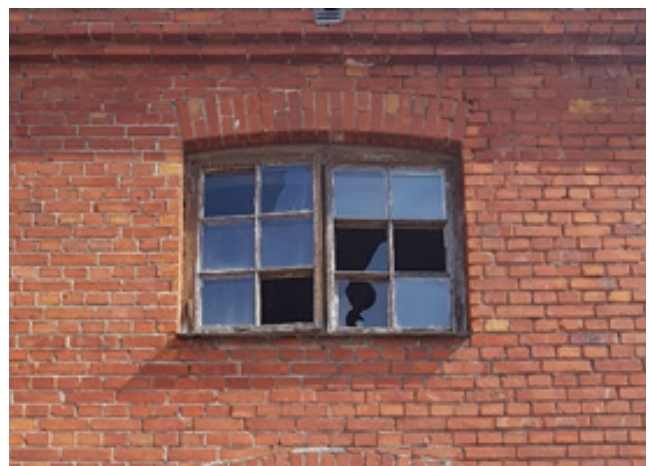
Detalj av fasad på Säckfabriken med Munksjö bruks firmanamn och logotype i relief på cirkulär platta.



Detalj av öppningsbart fönster på Säckfabrikens västra fasad.



Detalj av öppningsbart fönster på Säckfabrikens södra fasad



Detalj av fönster på Säckfabrikens södra fasad.

Detalj av igenmurade
fönster på Säckfabrikens
norra
fasad



Exteriör från Säckfabrikens
södra fasad i tegel
med kryssförband,
fönsterindelning,
takfotsfriser, pilastrar,
lisener, fönstervalv med
utstickande gavelrösten
med tinnar. Samt
det karaktäristiska
sågtandande taket



Exteriör från Säckfabrikens
östra fasad med ett
enklare skärmtak i trä med
snedsträvor mot fasad
samt det karaktäristiska
sågtandande taket



Exteriöra ändringar som minskat värdet på byggnaden har genomförts. Den vackra nordfasadens fönstermurhåll har murats igen, fönsterbyten har skett och gränden har byggts över. Detta kan återskapas och resultatet kan bli en byggnad som ligger mycket nära dess ursprungliga utformning.

Framtida användning

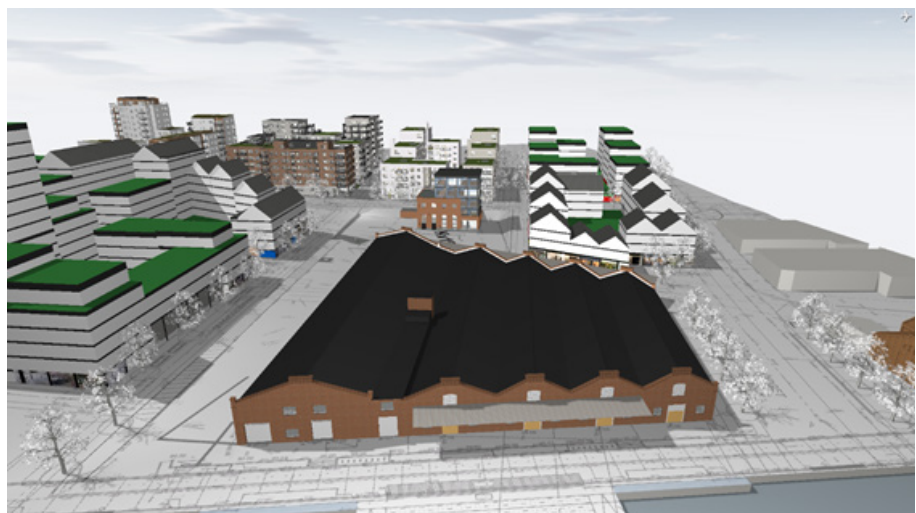
Byggnadens läge är gynnsamt vid kajen i den nya stadsdelen. Den ger genom sin storslagna enkelhet området en stark karaktär och bör användas för utåtriktad publik verksamhet som bidrar till stadsliv i Munksjöstaden. Så långt det är möjligt ska befintliga ingående byggdelar med stor varsamhet återställas till ursprungsskick. De generella hallarna i huset bör rymma verksamheter där stilrenheten i lokalerna kommer till sin rätt. Hallarna ska inte underindelas mer än vad nöden kräver och minst ett skepp ska bevaras med en öppen volym som karaktär. I övriga skepp kan ev "rum i rummet" vid behov tillåtas, om det kan ske utan att förvanska eller dölja fackverkstakstolarna för att möjliggöra t. ex hygienutrymmen, personalutrymme m.m. Nya bjälklag i delar av byggnaden kan tillåtas om nya funktioner kräver det.

Ett antal dolda eller förlorade värden förefaller sig naturligt att återta t. ex att ta upp igenmurade murhåll och återskapa fönster med ursprunglig utformning där dessa ändrats. Den femte och sista huskroppen, längst söderut var ursprungligen fristående med en gränd till intilliggande hus: en gränd som kan återskapas och klimatiseras med hjälp av en glasning, formgiven och utförd med hög kvalitet. En ny möjlig glasgång mellan ytterfasaderna kan med fördel råda höjdmässigt över fasad på respektive angränsande hall. Glasgången kan också sticka ut från/alt. dras in från de befintliga fasaderna i plan för att annonsera en förändring i form och funktion. Glasgången ska utgöra ett tydligt tillägg mot den äldre bebyggelsen för att på så sätt lyfta fram det befintliga på ett positivt sätt, samtidigt som den ska samspela respektfullt med den befintliga omgivningen.

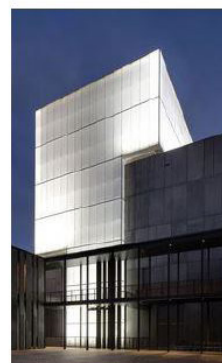
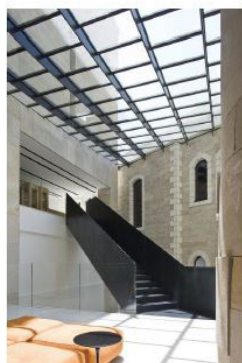
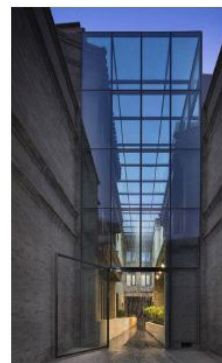
I Säckfabriken varierar golvnivån i höjd från 89,8 - 90, 1 meter över havet. Golvnivån kommer att höjas till 90,1 för att undvika översvämningsskador. Spårdragningarna från bruksbanan i befintligt golv ska beaktas vid höjning av golvnivån.

Inom ramen för detaljplanen får en ny byggnadsvolym tillskapas ovanpå den befintliga femte och sista huskroppen, längst söderut (byggnad 33b) i Säckfabriken. Kravet på ny byggnadsvolym är att den storleksmässigt är väl anpassad och underordnar sig befintlig underliggande byggnad såväl avseende skala som materialval. Byggnadens invändiga värden vad gäller den rumsliga volymen, innertakets fackverkstakstolar i trä, spårdragningarna i golvet samt den ljusa kulörsättningen av väggarna ska beaktas.

3D-illustration på
Säckfabriken



Inspirationsbilder från andra städer på omvandlade industribyggnader som man kan inspireras av vid eventuell ombyggnation av glasgången.



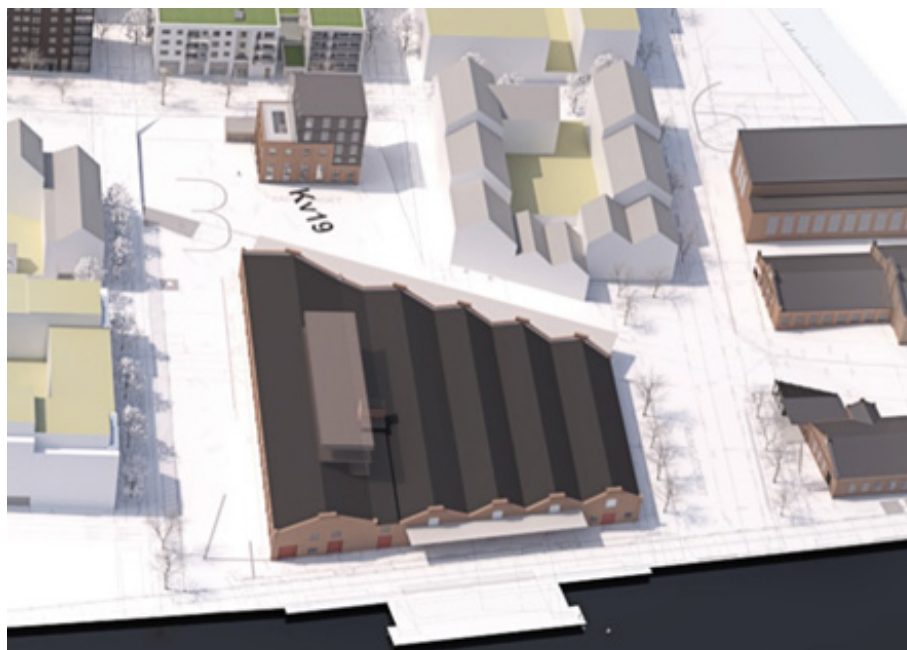
Exempel på hur en glasad gång kan se ut.



Inspirationsbilder från andra städer på ombyggda industribyggnader som man kan inspireras av vid eventuell påbyggnad ovanpå Säckfabriken, samt vid ombyggnation av glasgången.



Exempel på
påbyggnadsvolym på
Säckfabrikens tak .



Panncentralen

Byggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde. Den är en av områdets mer monumentala byggnader med sina i murverket framträdande och uppåträlvande pilastrar. Panncentralen är uppförd som en komplementbyggnad till produktionen för att ta till vara restprodukter och är en del av de byggnader som följer storproduktionen på mitten av 1900-talet. Byggnaden för sopförbränning byggdes 1948. Soporna från massa- och papperstillverkningen transporterades från produktionsanläggningen för förbränning i en panna som i sin tur drev en vattenrörångpanna. Genom sopförbränningen utvanns energi.

Exteriört från
Panncentralens norra fasad
där den lägre rektangulära
byggnadskroppen
Ställverket ansluter.



Byggnaden har en kvadratisk plan och ansluter på den norra sidan till en lägre, rektangulär byggnadskropp, Ställverket. Invändigt utgörs byggnaden av ett stort öppet rum. Golv och bröstning har beläggning av klinkers. Väggarna är putsade. Arkitektoniskt ansluter panncentralen till de övriga tegelbyggnaderna i materialval och utförande. Fasaden består av tegel i kryssförband med åsfog. Bottenvåningens fönster är höga och smala men är täckta med plåt. Den översta fönsterraden har mindre och rektangulära fönster med armerat glas och fönsterposter av betong. I sockeln till ställverket finns källarfönster. Centralt på den södra fasaden finns en stor port in till panncentralen. På ställverket finns en gångdörr på den östra sidan. Mot norr finns fyra plåtdörrar. Taket är ett flackt sadeltak med centralt belägen ljuslanternin.

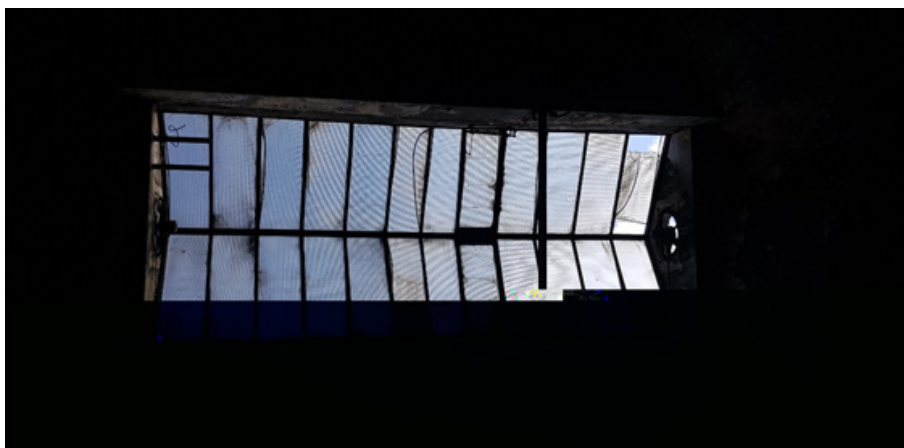


Exteriört från
Panncentralens södra och
östra fasad.

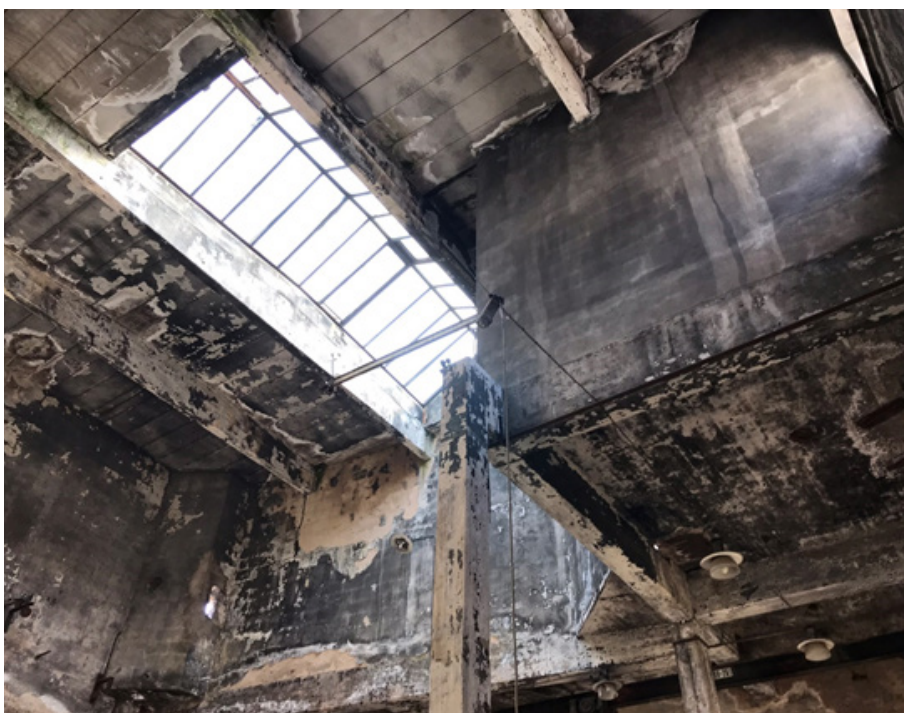


Exteriört av Panncentralens
norra fasad där den
lägre rektangulära
byggnadskroppen,
Ställverket ansluter.

Detalj av Panncentralens
taklanternin.



Detalj av Panncentralens
taklanternin.



Detalj av Panncentralen
och bottenvåningens höga
och smala fönster med
gjutjärnsbågar 3x7rutor
vardera (Nu täckta med
plåt).



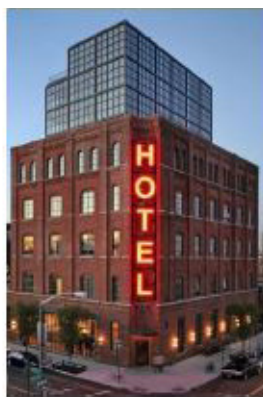
Interiört av Panncentralen.
På bilden syns det stora
öppna rummet med golv
och bröstmålsbelagda
klinkers, de putsade
väggarna, de plåttäckta
fönstren, samt taklanternin



Framtida användning

Panncentralen är i sin enkelhet vacker och bör användas för utåtriktad publik verksamhet som bidrar till stadslivet på Säckatorget. Rummet inne i byggnaden är högt med höga fönster och dagsljus från taklanternin. Det enkla ljusa rummet bör nyttjas i sin fulla utsträckning. Byggnadens rumsliga volym och resning ska beaktas. Välavvägda tillägg i form av entresoler kan övervägas, om det är en fri konstruktion som inte når hela vägen fram till ytterväggen och som inte förvanskar byggnadens kulturhistoriska värden. Inom ramen för detaljplanen får en volym tillskapas invid Panncentralen samt en påbyggnad i fyra våningar ovanpå Panncentralen. Påbyggnaderna genomförs för att öka användbarheten av byggnaden och för att förstärka torget i området. Nya material i befintlig kontext ska ansluta i färg och karaktär till befintliga. Nya material i ny kontext får användas med större frihet, men ska samspela respektfullt med den befintliga omgivningen.

Inspirationsbilder från
andra städer på ombyggda
industribyggnader som
man kan inspireras av
vid eventuell påbyggnad
ovanpå och bredvid
Panncentralen.



I östlig riktning mot Påsgatan planeras en tillbyggnad i suterräng för att ta upp höjdskillnaden och täppa igen den mörka gränd som annars uppstår mellan gata och byggnad. I tillbyggnaden bör hygienutrymmen, personalutrymmen m.m. placeras så att det ljusa rummet i huvudbyggnaden med fördel kan beaktas utan att underindelas. Nedan kommer förslag som visar hur Panncentralen kan se ut med nya påbyggnader ovanpå och bredvid Panncentralen.

3D- illustration och förslag på hur Panncentralen kan se ut vid eventuell påbyggnad ovanpå och bredvid Panncentralen.



3D- illustration och förslag på hur Panncentralen kan se ut vid eventuell påbyggnad ovanpå och bredvid Panncentralen med taklanternin.



Snickeriet

Snickeriet består huvudsakligen av en byggnadskropp med rektangulär planform och en samtida utbyggnad mot den västra långsidan. Utöver detta finns en sekundär tillbyggnad vid det sydvästra hörnet i form av en mindre tegelbyggnad som är ihopbyggd med Snickeriets västra fasads södra del, detta är den så kallade Vågen. Vågen är en vågstation uppförd under sent 1940-tal. Mot den norra gaveln finns ett sekundärt skärmtak. Snickeribyggnaden uppfördes omkring 1895 att döma av äldre kartmaterial. På en ritning från 1898 benämns byggnaden som sågverkshus och var utrustat med en ångpanna som drev en virkestork. Den tycks ha uppförts som snickeri, men upphovsmannen till byggnadens gestaltning har inte kunnat klargöras. Bygglovsritningar avseende andra byggnader inom industriområdet visar att det ofta var företagets egna ingenjörer som ritade ny- och ombyggnader.

Byggnaden har genomgått flera förändringar i form av fönsterbyten även om huvudkaraktären och fasaderna är väl bevarade.

Byggnaden är den äldsta bevarade byggnaden i planområdet och byggnaden hör till ett av pionjärtidens bäst bevarade. Fasaderna är nära nog intakta även om fönsterbyten skett och en tillbyggnad har gjorts med Vågen. Snickeriet har angetts ha högsta kulturhistoriska värde och Vågen ett stort kulturhistoriskt värde. Det tillbyggda skärmtaket mot norr saknar kulturhistoriskt värde. De två byggnaderna "Vågen" och "Snicken", benämnda byggnad 31 och byggnad 30 i de kulturhistoriska utredningarna avses bevaras och har försetts med rivningsförbud.

Byggnadens fönster av trä är inte ursprungliga utan från 1900-talets mitt utifrån bedömning av fönstrens profilering. Fönstrens tidigare utformning är inte helt klarlagd, men en bygglovsritning för Vågen från 1944 visar den äldre byggnadskroppen med smäckra fönster som bör ha varit av gjutjärn. Fönstren omfattade då tre rutor i bredd och fem rutor i höjd. Även om murverket har en svag välvning saknade de dåvarande fönstren denna välvning. Av vågbyggnadens bygglovsritning framgår att snickeribyggnaden hade eller skulle föras med fönster med samma utformning som de har i dag. Det är troligt att snickeriets fönster byttes ut samtidigt som Vågen uppfördes, d.v.s. under 1940-talets mitt.

Exteriört av Snickeriet och Vågens västra fasad med rött slaget fasadtegel i kryssförband fogat med åsfog. I förgrunden syns Vågen och i bakgrunden syns Snickeriet.



Även fönster- och dörröppningar har ändrats efter hand. Fasaden mot öster och Munksjön hade i ett tidigt skede en dörr mitt på fasaden, där det i dag i stället finns ett fönster. I mitten av 1950-talet fanns en dörr på denna fasad även där längst mot norr. I dag har denna långfasad endast fönster. Att döma av spår i murverket hade den södra gaveln ursprungligen två större portar, men i dag återstår endast en. I den norra fasaden tycks ett fönster längst i öster ha ersatts av en dörr.

Den tidigare vågen tycks inte ha genomgått några utvändiga ombyggnader eller förändringar sedan uppförandet.

Exteriör

Huvuddelen av Snickeriet är uppförd av tegel i en våning. Fasaden utgörs av rött tegel i kryssförband med åsfogar. Vissa skift har engoberat tegel med svart yta. Härigenom bildas horisontella linjer i fasaden. Gavelfasaderna råder över takfallen och avslutas med en plåttäckt siluett. Långsidesfasaderna avslutas upptill med en profilerad gesims. Flertalet fönster är av fyrluftstyp och av trä där de undre fönstren är något högre än de övre fönstren. De nedre luften har två horisontella spröjsar i varje båge, medan de övre endast har en. Fönstren är vitmålade. Muröppningen har en svag välvning, men de befintliga fönstren har ett rakt karmöverstycke. Gavelröstena är försedda med mindre, spröjsade fönster. Byggnaden har några ytterdörrar som är klädda med karosseripanel och i vissa fall med överljusfönster. På byggnaden ligger ett sadeltak belagt med papp och försett med fotränna. Taket avvattnas med stuprör med rundade böjningar. Byggnaden vilar på en sockel av grovhuggen granit. Strax över sockeln finns mindre ventilöppningar.

Den tillbyggda Vågen är uppförd av rött tegel i kryssförband, men utan engobering. Mot söder finns ett stort fönster med tät spröjsning. Övriga fönster är mindre och utan spröjsning. Tre dörrar är klädda med karosseripanel. Byggnadskroppen har ett pulpettak som skjuter ut kraftigt mot söder. Byggnadskroppen vilar på en låg sockel av gjuten betong. Markytan under det utskjutande taket har en vågplattform belagd med plank.

Det tillbyggda skärmtaket mot norr bärs upp av stolpar av stål. Takstolarna är av trä och yttertaket belagt med trapetskorrugerad plåt.

Exteriört av Snickeriet
södra fasad.



Exteriört av Snickeriet
södra fasad med rött slaget
fasadtegel i kryssförband
fogat med åsfog.



Exteriört av Snickeriet
södra fasad med rött slaget
fasadtegel i kryssförband
fogat med åsfog. Pulpettak
förmodligen på takstol av
stålbalk och täckt med
papp. Det utskjutande
taksivan är en väsentlig
del av våghusets karaktär
och föreslås behållas
och lämnas synligt.
Träddörren med stående
karosseripanel, samt
fönstersättningen



Exteriört av Snickeriet
södra
med rött slaget fasadtegel
i kryssförband med
engoberat tegel fogat med
åsfog. Porten i den södra
fasaden föreslås behållas
eller bytas ut mot en
reproduktion.



Exteriört av Snickeriet
östra fasad med rött slaget
fasadtegel i kryssförband
med engoberat tegel fogat
med åsfog.



Detalj av Snickeriet med
Munksjö bruks firmanamn
och logotyp i relief på
cirkulär platta.



Exteriört av Snickeriet. Parti
av Snickeriets fasad mot
öster där man kan se spår
efter en igenmurning under
fönstret till höger om mitten
i bild.



Exteriört av Snickeriet
norra fasad med det i sen
tid tillbyggda skärmtaket.
Skärmtaket saknar
kulturhistoriskt värde och
får rivas.



Exteriört av Snickeriets
norra fasad med rött slaget
fasadtegel i kryssförband
fogat med åsfog.



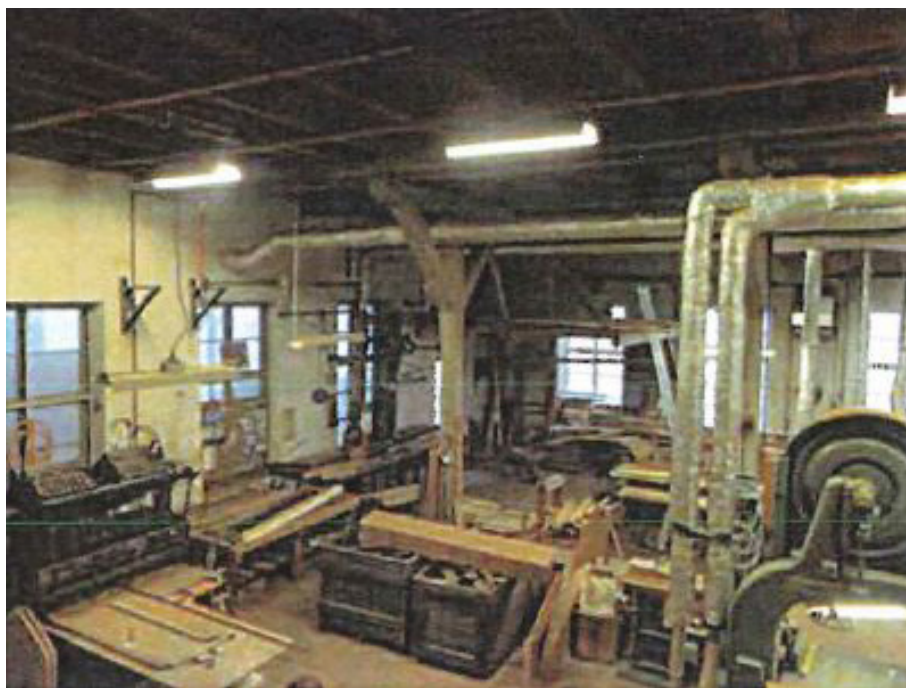
Interiört

Huvuddelen av byggnaden upptas av en enda stor lokal för snickeriet. Rumsvolymen är anmärkningsvärt stor och bryts endast av stående, gråmålade träpelare som bär upp takbjälklaget och takkonstruktionen. Lokalens golv är belagt med obehandlade, spontade granbrädor. Väggarna är slätputsade och avfärgade i en beige kulör. Innertaket består huvudsakligen av det frilagda och synliga vindsbjälklaget med bjälkar och ovanpåliggande brädor. Innertaket är obehandlat. Vid trappan upp till vinden finns ett parti av taket, som troligen visar en ursprunglig konstruktion. Där finns en glespanel spikad direkt på takbjälkarna. På glespanelen finns vassmatta och hönsnät. På denna konstruktion finns ett putsskikt med vitgrå avfärgning. Detta bevarade parti och det faktum att man sannolikt varit rädd för brandspridning i snickerilokalen talar för att hela taket haft denna beklädnad ursprungligen.

I rummen som ligger i den del av byggnaden som uppfördes som våg finns ett spontat brädgolv, slätputsade väggar med grönaktig avfärgning och ett putsat innertak respektive tak av korrugerad plåt.

I lokalerna finns äldre, men knappast ursprunglig, maskinell utrustning. På snickerivinden finns virkesförråd och ett lager av gamla gjutmodeller av trä.

Interiör översikt av
Snickeriet med de bärande
pelarna i mitten.



Interiör detalj av ett bevarat
parti med den konstruktion
innertaket troligen hade
från början



Interiör översikt av
Snickeriet.



Framtida användning av Snickeriet

Snickeriet har ett generellt rum med industriell karaktär. Läget, de rumsliga kvaliteterna och den sakliga, industriella karaktären är attraktiva att bevara. Underindelning av det stora rummet bör undvikas. Tegelfasadens åsfogar är tidstypiska och karaktärsskapande. Det engoberade teglet som skapar svarta horisontella band är också betydelsefullt. När tegelfasaden kompletterats är det viktigt att engoberat tegel, eller något snarlikt, används där det har funnits. Eftersom byggnaden är en del av Munksjö pappersbruk, en tidig innovatör beträffande takpappsteknik, är det ett pedagogiskt värde att yttertaken även fortsatt är belagda med takpapp. Om ytterdörrar ska bytas ut kan de antingen göras lika de befintliga med karosseripanel eller kan man finna äldre förebilder inom industriområdet och kopiera dessa. Den befintliga innertakskonstruktionen med synligt bjälklag visar visserligen byggnadens konstruktion på ett pedagogiskt sätt, men för att åstadkomma ett mer ursprungligt utseende bör ett innertak läggas under bjälklaget och göras slätt. Dock bör konstruktionen med de gråmalade pelarna och bockarna lämnas synlig.

Vid en förestående förändring är det motiverat att närmare beskriva vilka av byggnadens egenskaper som konstituerar de kulturhistoriska värdena:

Snickeriet

- Byggnadskroppens karaktärsdrag som konstituerar dess kulturhistoriska värde:
- Byggnadsvolymen
- Tegelfasaderna i rött respektive svart tegel med åsfog samt markeringar vid hörn, takgesims och företagslogotypen
- Den huvudsakliga fönster- och dörrindelningen
- De befintliga fönstren av trä, som inte är ursprungliga, utgör ett tidsskikt
- Sadeltaget belagt med papp och med fotrännor
- Den stora snickerilokalens volym, brädgolv, slätputsade väggar och pelarsystem.

Vågen

- Byggnadskroppens karaktärsdrag som konstituerar dess kulturhistoriska värde:
- Byggnadsvolymen
- Tegelfasaderna i rött tegel med åsfog
- Den huvudsakliga fönster- och dörrindelningen
- De befintliga fönstren av trä
- Det utskjutande pulpettaget belagt med papp.

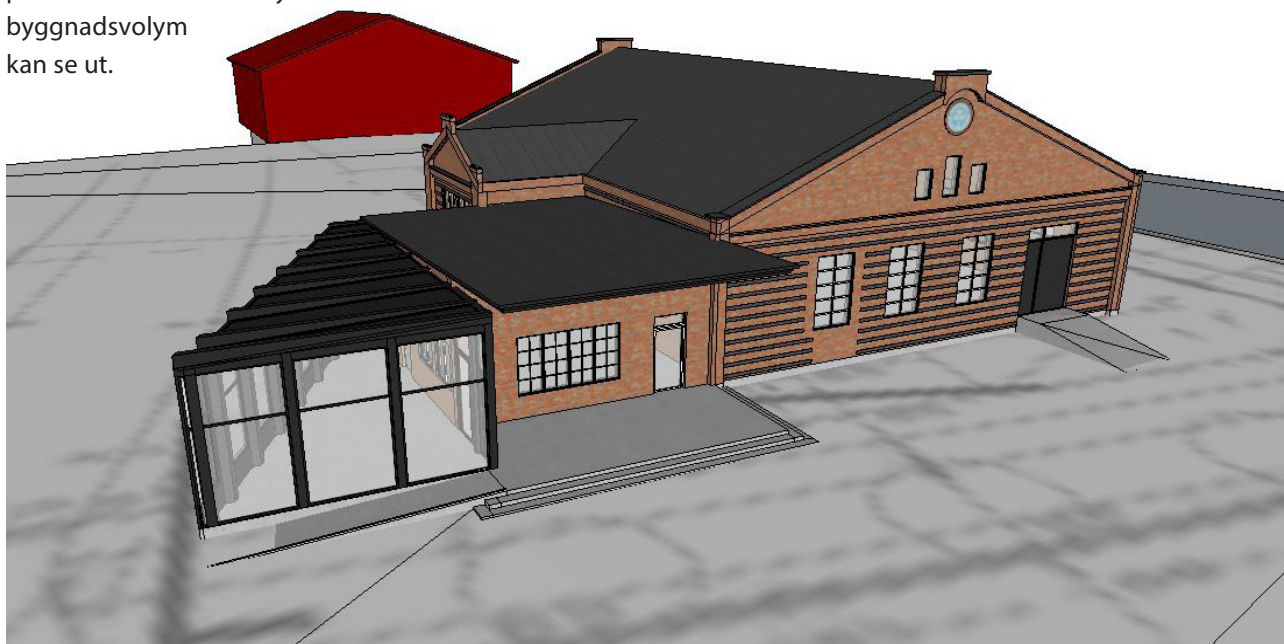
På byggnadens vind finns en stor samling gjuterimodeller av trä som har stort kulturhistoriskt värde och bör bevaras.

Snickeriets placering vid vattnet och invid torget bör användas för utåtriktad publik verksamhet som bidrar till stadslivet på Munksjötorget och längs med kajstråket. Planen är att byggnaden i framtiden kommer att inhysa någon form av centrumverksamhet.

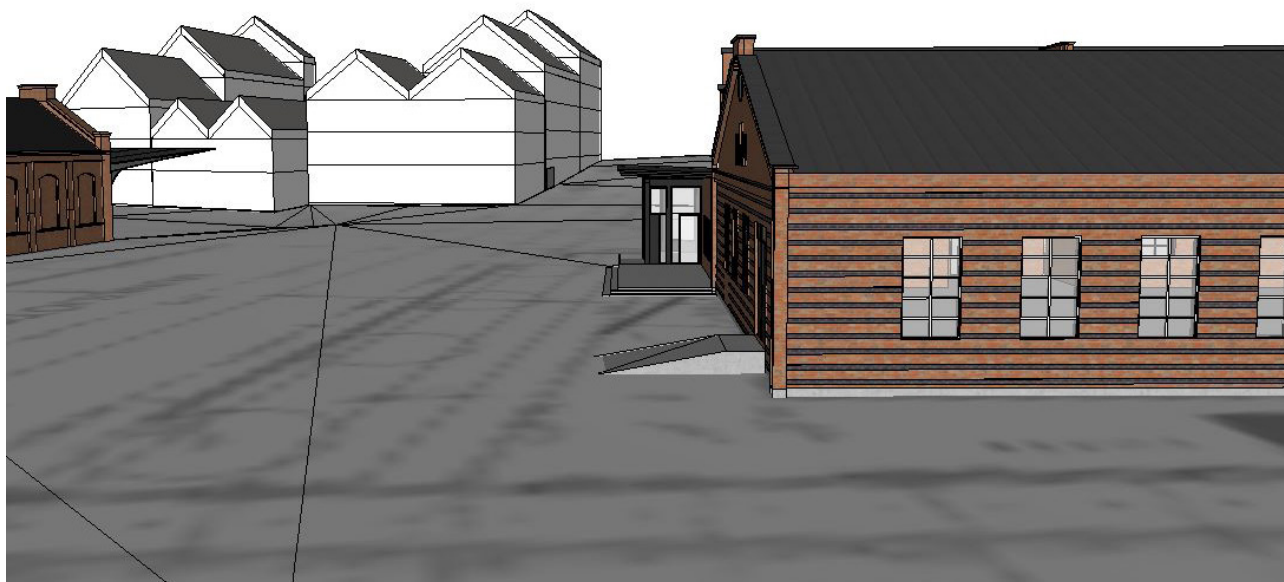
Inom ramen för detaljplanen får en volym tillskapas bredvid befintlig byggnad som utgör Snickeriet idag. Kravet på ny tillkommande byggrätt är att den storleksmässigt är väl anpassad och underordnar sig befintlig byggnad såväl avseende skala som materialval.

Ett nätt glasparti kan användas för att framhäva befintlig tegelkonstruktion. Byggnadens rumsliga volym och resning ska beaktas. Tillägg i form av entresoler kan övervägas, om det är en fri konstruktion som inte når hela vägen fram till ytterväggen och som inte förvanskar byggnadens kulturhistoriska värden. Den utskjutande takskivan är en väsentlig del av våghusets karaktär och berättar om dess tidigare funktion och bör lämnas synligt. Skärmtaket mot norr saknar kulturhistoriskt värde och kan rivas för att framhäva Snickeribyggnadens exteriör.

3D- illustration och förslag
på hur Snickeriet med ny
byggnadsvolym
kan se ut.



3D- illustration och förslag
på hur Snickeriet med ny
byggnadsvolym kan se ut.





Vaggerydsbanans sträckning i planområdet.



Yttre miljö och bebyggelse att ta tillvara och utveckla. Delarna som bevaras - Gator, platser, kaj, åmynning, byggnader mm - hör till den mellersta och högre värderingsnivån enligt utredning "Munksjö pappersbruk - principer för bevarande och utveckling av kulturmiljön", 2011-10-24. Den streckade linjen illustrerar Östra Torpagatan.

Vaggerydsbanan

De första ritningarna över en järnvägsdragning genom Munksjö bruksområde är daterade 1891. Bansträckningen lades i den norra delen i anslutning till fabriksområdets kaj, för att svänga något västerut i de södra delarna. Järnvägen byggdes av Halmstad – Nässjö Järnvägar AB och sträckan kallades Jönköping – Vaggeryd järnväg. Banan invigdes 1894 och kallades i dagligt tal för Vaggerydsbanan.

Järnvägstrafiken trafikerade området fram till och med 1972 då trafiken leddes om via den gamla Ulricehamnsbanans sträckning öster om Rocksjön. Bansträckningen ligger kvar oförändrad i området.

Framtida användning av Vaggerydsbanan

Järnvägens sträckning genom området är en av de mer stora och lättförståeliga strukturerna inom området. När bansträckningen var aktiv delade den området som en barriär. Idag ligger den som en kvarvarande struktur. Ett flertal av brukets byggnader ligger kopplade till denna transportnod och hävdar strukturen genom sina placeringar. Järnvägsspåren (f.d. Vaggerydsbanan) kommer att tas bort men den historiska spårdragningen bör tydliggöras i markbeläggningen på nya Säckagränds riktning.

Bruksbanan

Inom bruksområdet fanns tidigare även en intern järnväg. Det var en smalspårig järnväg med 750 mm spårbredd. Bruksbanan byggdes sannolikt under 1880-1890-talet. Banan var omfattande och sammankopplade alla fabriksbyggnader med varandra, men även med magasin och vedupplag på den södra delen av området.

Smalspåret lades ner, troligtvis under 1950- och 1960-talet då truckar blev allt vanligare på svenska industrier. Enstaka spårrester finns bl.a. kvar inne i Säckfabrikens byggnad. Se bild på spårrester under kapitlet som handlar om Säckfabriken.

Framtida användning av Bruksbanan

Enstaka spårdragningar finns kvar i Säckfabriken. För att inte riskera att Säckfabriken i framtiden översvämmas ska golvnivån höjas till 90,1 meter över havet. Det är dock viktigt att spårdragningarna i golvet beaktas vid höjning av golvnivån.

Munksjökajen

Kontakten med Munksjön och Munksjökajen är en av de strukturer som konstituerar området. Kontakten med vattnet har varit viktig för bruket både som en del i produktionen, vatten till processerna, och för transporter av material och produkter. Kajens placering och utformning har ändrats vid ett flertal tillfällen. Området består helt av utfyllnadsmassor och nuvarande utsträckning fick kajen under tidigt 1900-tal.

Framtida användning av Munksjökajen

Munksjökajen kommer att bli en framtida del av Munksjöpromenaden. Kajen ska medvetet utformas i relation till den platsspecifika industriella miljön. Munksjöpromenaden kommer i och med detaljplanens genomförande få en passage mellan Ahlstrom-Munksjö AB:s östra sida och vattnet och det blir därmed möjligt att följa strandlinjen hela vägen runt Munksjön.



Yttre miljö och bebyggelse att ta tillvara och utveckla. Delarna som bevaras - Gator, platser, kaj, åmynning, byggnader mm - hör till den mellersta och högre värderingsnivån enligt utredning "Munksjö pappersbruk - principer för bevarande och utveckling av kulturmiljön", 2011-10-24. Den streckade linjen illustrerar Östra Torpagatan.

Gatunät

I Jönköpings stads äldre planer över bruksområdet finns i princip tre utlagda vägar, alla i väst-östlig riktning. Bygatan, finns med på kartmaterial från 1870-talet och blev utbyggd under denna tid. På kartor från 1880-talet finns även den södra, Torpagatan, neddragen österut in på bruksområdet. Kartmaterialet visar att endast delar av denna väg byggdes. Det norra bruksområdet har haft ett stort gatusystem som till viss del finns kvar ännu idag. Vägsystemet har ändrats då byggnader har rivits eller byggts. Bygatans sträckning finns kvar från pappersbrukets första tid.

Framtida användning av gatunätet

Bygatan, den röda strecket som går i östlig och västlig riktning behåller sin sträckning genom området. Torpagatan förlängs, som det var planerat på 1880-talet, ner genom området. Den streckade linjen illustrerar förlängningen av Torpagatan ner i området och benämns Östra Torpagatan.

Gator och trafik

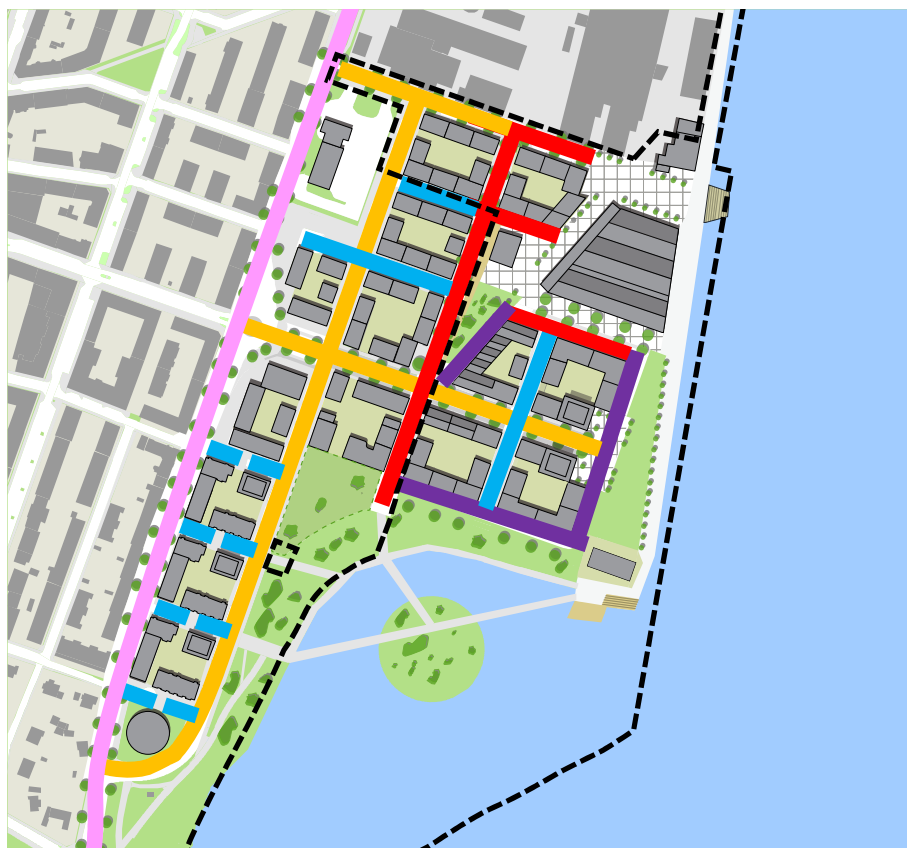
Gatorna inom ramprogrammet ska utformas på ett sådant sätt att de möjliggör trafik för en attraktiv stad. Utformningen tar lika mycket som utgångspunkt att ge goda förutsättningar för stadslivet som att medge framkomlighet för olika trafikslag som fotgängare, cyklister och bilister. Gator är stadsrum. Det innebär att gatorna är till för alla – för människor i olika åldrar och med olika vana och färdighet att hantera trafik. Gatorna inom programmet är indelade i olika kategorier av vilka återfinns inom planområdet. Då utformningen av gaturummen påverkar luftkvaliteten ska detta vägas in vid utformningen av gator. Under processens gång har de specifika situationerna gett bearbetningar som gör att gatorna delvis avviker från Ramprogrammet. En sådan gata är Bygatan som består av två sektioner och två olika gatutyper. Gatorna kommer att byggas ut i takt med kvarterens etapper. Det är endast de gator som är med i denna etappen som presenteras mer detaljerat med sektion.

Illustration som visar gatunamnen i området. De gator som är inom parentes är inte fastställda ännu.



- Urbant Huvudstråk med annan funktion
- Stadsstråk
- Torggata
- Parkgata
- Lokalgata
- Trappgata

Illustration som beskriver gatorna som stadsrum med dess olika funktioner.



Urbant huvudstråk med annan funktion - Barnarpsgatan

Barnarpsgatan är det urbana huvudstråket i området. De urbana huvudstråken ska förbinda de nya stadsdelarna med övriga staden. De ska också sammankoppla omgivande stadsdelar med varandra och ge god tillgänglighet till entréer och butiker. Urbana huvudstråk ger god tillgänglighet för fotgängare, cyklister och kollektivtrafikanter och bilister. Eftersom de är centrala för stadslivet ska de förutom att vara effektiva även vara trevliga att vistas på.

Barnarpsgatan är redan idag ett huvudstråk in mot centrala Jönköping. Den är en trädplanterad gata med stor andel biltrafik men även mycket cyklister på separerade cykelbanor. När stadsdelen Munksjöstaden bebyggs kommer den fortsätta vara en tydlig ryggrad men bättre integrerad i stadsväven. De återvändgator från väster som idag slutar vid Barnarpsgatan förlängs ner i Munksjöstadens nya struktur.

Barnarpsgatan är även fortsättningsvis ett av flera cykelstråk i nord-sydlig riktning. Cykling sker på separat cykelbana på båda sidor om gatan. För att möjliggöra angöring till den nya bebyggelsens entréer ska det finnas angöringsplatser längs gatans östra sida.

Barnarpsgatan saknar det kollektivtrafikfält i mitten av gatan som Urbant huvudstråk innehåller i Ramprogrammet. Barnarpsgatans bredd varierar längs sträckan förbi stadsdelen Munksjöstaden, vilket medför svårigheter att få till samma utformning med 35 meters gata som övriga huvudstråk inom ramprogrammet.

Gaturummets möblering med bänkar, papperskorgar, pollare och utrustning utformas samstämmigt med övriga gaturum inom stadsdelen Munksjöstaden.

Stadsstråk -Vaggerydsgatan, Östra Torpagatan och västra delen av Bygatan (väster om Påsgatan)

Stadsstråkens roll är att vara centrala inom varje stadsdel och förbinda gatorna. De ska ge god tillgänglighet till entréer och butiker. Deras centrala roll i vardagslivet gör att de ska vara attraktiva att vistas på. Ibland är stadsstråken viktiga gröna lungor i stadsdelarnas inre som ger bostäderna utblickar till stråkets stadsliv, grönska och vattenspel. Cykling sker på gemensam gång- och cykelväg.

Stadsstråken utformas antingen 18 meter breda eller 22 meter breda. Gemensamt för dessa utformningar är generösa trottoarer med alléträd på båda sidor och möjlighet till dubbelriktad blandtrafik. Trädzonen ger utrymme för angöringsparkering för cykel och bil eller gatu- och cafémöblering. Gaturummets möblering med bänkar, papperskorgar, pollare och utrustning utformas samstämmigt med övriga gaturum inom stadsdelen Munksjö.

Garageentréer till boendeparkeringen ska i första hand nås från lokalgatorna.

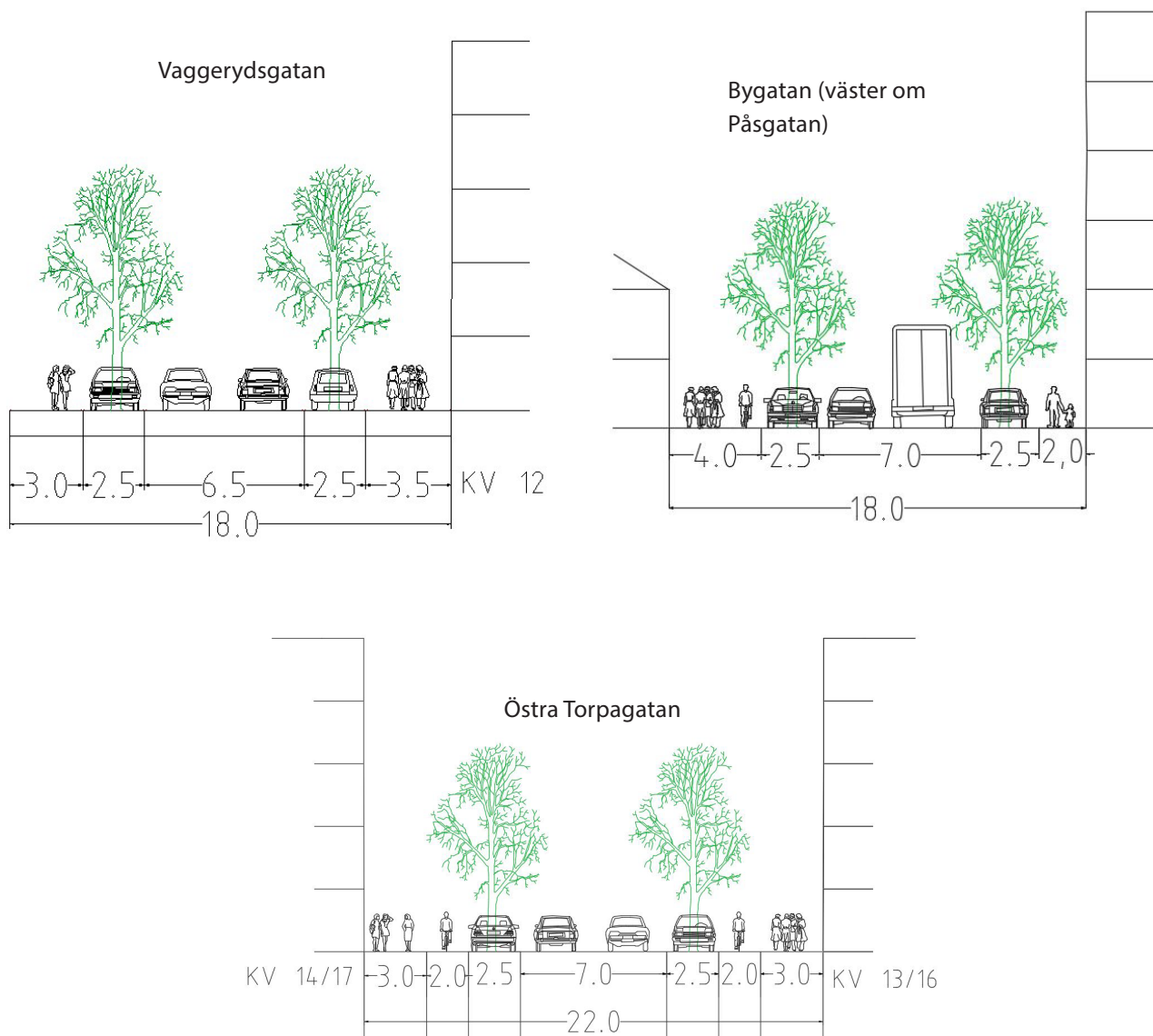
Östra Torpagatan är en förlängning av Torpagatan öster om Barnarpsgatan via Munksjörandellen. Gatan är den bredaste gatan i öst-västlig riktning och kommer att spela en central roll inom stadsdelen. Östra Torpagatan ska vara

attraktiv att vistas på med generösa trottoarer, trädplantering och cykelbanor på ömse sidor av gatan. Gatan skapar god tillgänglighet till entréer och butiker, genom kantstensparkering och angöringsmöjligheter på båda sidor av gatan.

Östra Torpagatans sektion föreslås bli: gångbana 3,0 m + cykel 2,0 m + parkering/träd 2,5 m + körbana 7,0 m + parkering/träd 2,5 m + cykel 2,0 m + gångbana 3,0 m = 22 m.

Vaggerydsgatan kommer ha en bredd av 18 meter och trädrader med parkering och gångbanor på båda sidor. Förlängningen av Vaggerydsgatans planeras med samma gatubredder som tidigare etapp och sektion föreslås bli: gångbana 3,0 m + parkering/träd 2,5 m + körbana 6,5 m + parkering/träd 2,5 m + gångbana 3,5 m = 18 m.

På västra delen av Bygatan föreslås sektion bli: gång- och cykelväg 4,0m + parkering/träd 2,5m + körbana 7 m + parkering/träd 2,0 m + gång 2,5 m = 18 m. Mer om Bygatans östra sektion går att läsa om i avsnittet torggator.



Torggator - Påsgatan, Renseriänd, östra delen av Bygatan och östra delen av Tjärpappsgatan.

Till skillnad från Blandstadsprogrammet så utformas även Påsgatan, Renseriänd östra delen av Tjärpappsgatan och östra delen av Bygatan som torggator.

Gemensamt för de flesta torggator är att alla har gångytor. Många av torgatorna har även alléträd. På Påsgatan, Bygatan är gångtrafik separerad medan cykling sker i blandtrafik. Tjärpappsgatan är en gata som ligger på mark planlagd som torg och här delar alla trafikanter på körytan gemensamt. Utseendet ska uppmåna till blandtrafikområde med låg fart. Gatusektionen utformas som en sammanhållen yta i en nivå.

Torgatornas gatubredder varierar mellan 7-18 meters bredd.

Garageentréer till boendeparkeringen ska i första hand nås från lokalgatorna. Trädzonen ger utrymme för angöringsparkering för cykel och bil samt cafémöblering .

Bygatan utgör gränsen mellan bostadsområde och verksamhetsområdet i norr. I Bygatans nordöstra del har industrin Ahlstrom-Munksjö AB ett fortsatt behov av att med trucktransporter och med intern gångtrafik, ha tillgång till de byggnader som angränsar nordost om Bygatan. Med hänsyn till ovanstående så kommer inte den norra sidan av Bygatan att byggas ut, vilket medför att det blir två olika gatusektioner längs denna gata. Bygatan kommer därav utformas som en gata med två olika karaktärer. Bygatan väster om Påsgatan kommer utformas som en stadsstråk och Bygatan, öster om Påsgatan kommer utformas som en torggata. Det är av vikt att korsningen Påsgatan och Bygatan utformas upphöjd för att markera avslutet och början på en ny gatufunktion. Vid korsningen Påsgatan, Bygatan och österut kommer cykling sker i blandtrafik och utseendet ska uppmåna till blandtrafikområde med låg fart.



Inspirationsbild vid val av staket.

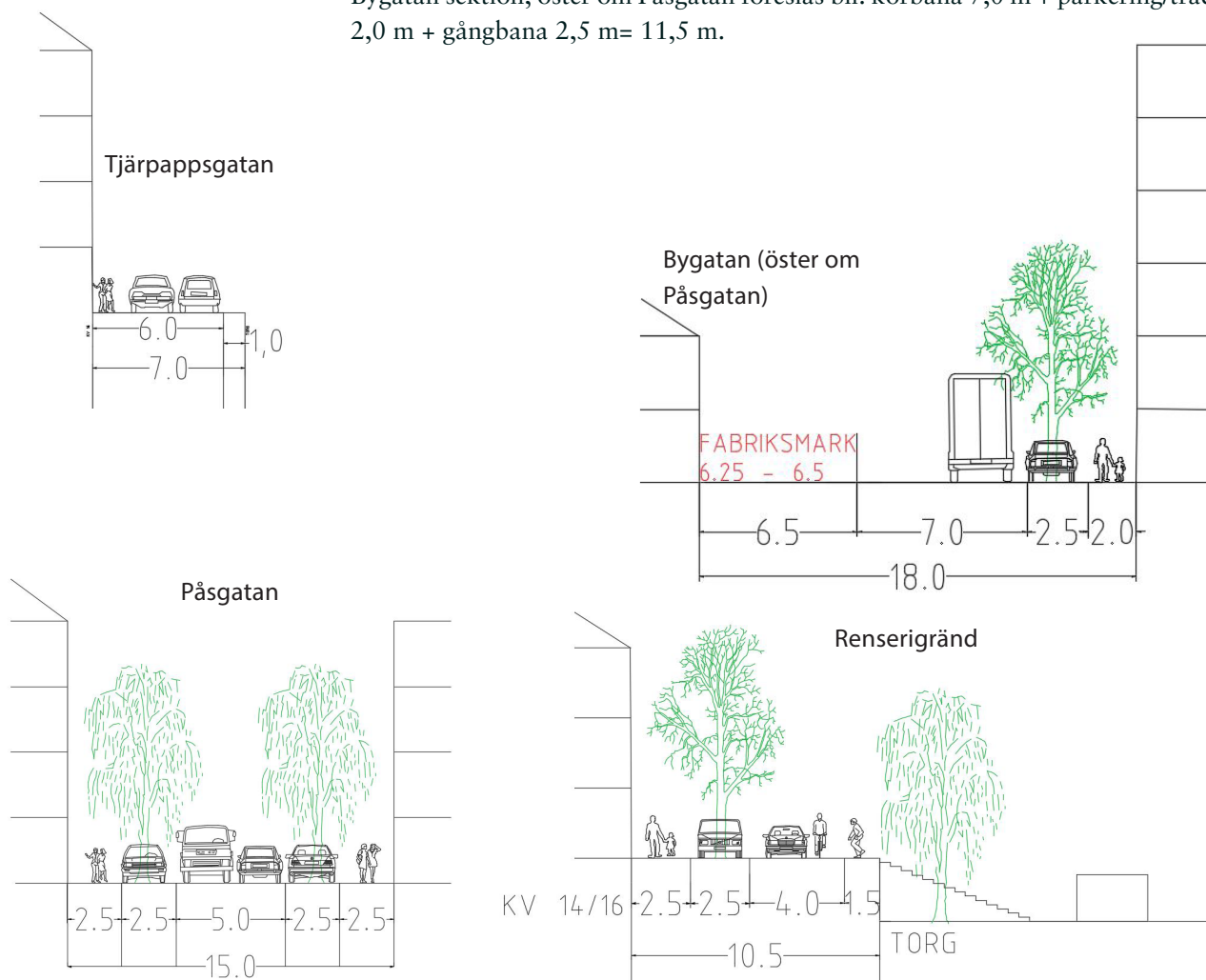
Bygatan och verksamhetsområdet kommer avgränsas med ett staket som sträcker sig från Påsgatan till torget. Med hänsyn till att området söder om befintlig industriverksamhet ska omvandlas från industri till blandstad och att många människor ska bo, arbeta och ha en innehållsrik vardag här så är det av vikt att ambitionerna vad gäller stakets utformning och gestaltning är mycket höga. Staketet ska utformas i relation till den platsspecifika industriella miljön som fortfarande finns vid platsen och dels uppfylla verksamhetsområdets krav men även ha en tilltalande design som passar stadsmiljön.

Längs med Bygatan kommer det även fortsättningsvis fortgå transporter till verksamhetsområdet i norr. Infart kommer att ske på tre ställen utmed Bygatan. Dels vid anslutning till Barnarpsgatan, Påsgatan och dels vid torget bredvid Snickeriet. Avslutet av Bygatan kommer utformas på ett sådant sätt att det blir tydligt var vägen slutar och var torget börjar.

Påsgatans sektion föreslås bli: gångbana 2,5 m + parkering/träd 2,5 m + körbana 5,0 m + parkering/träd 2,5 m + gångbana 2,5 m = 15 m.

Renserigränd sektion föreslås bli: gångbana 2,5 + parkering/träd 2,5 + körbana 4,0 + vilplan 1,5 m = 10,5 m.

Bygatan sektion, öster om Påsgatan föreslås bli: körbana 7,0 m + parkering/träd 2,0 m + gångbana 2,5 m = 11,5 m.



Parkgator - Lumpkungens gata, Vedgårdsgatan, Säckagränd

Till skillnad från Blandstadsprogrammet så utformas även Lumpkungens gata, Vedgårdsgatan, Säckagränd som parkgator. I Blandstadsprogrammet så var Lumpkungens gata och Vedgårdsgatan benämnda som torggator. Säckagränd är en gata som inte fanns vid framtagandet av Blandstadsprogrammet utan har uppkommit efteråt.

Parkgatorna har en ännu lägre trafikintensitet än lokalgatorna och har en utformning utan nivåskillnader. Gatusektionen utformas som en sammanhållen yta i en nivå. Förtydligande anvisning för trafikrörelser och parkering görs genom markering i markbeläggningen, genom t.ex. hållar eller friser av smågatsten. Parkgator är en gator där gående och cyklister blandas.

De gator som finns närmast parkerna i den östra delen av området kommer utformas som parkgator. Parkgatorna kan ha en funktion där de angränsar ena sidan mot park, och angör dessa. Parkgatorna fungerar för tillfällig angöring till kvarteren och är öppna för alla trafikslag, men hastigheten anpassas till de gåendes villkor.

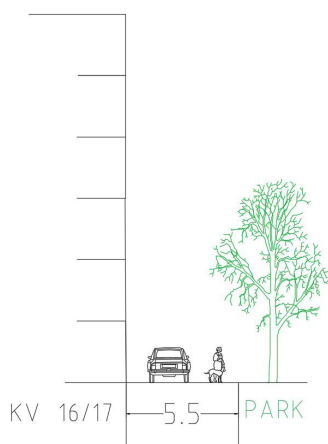
Gaturummets möblering med bänkar, papperskorgar, pollare och utrustning utformas samstämmigt med övriga gaturum inom stadsdelen Munksjöstaden. Parkering kommer att finnas på vissa partier, men fokus kommer att ligga på att utforma dessa på ett sätt så att de visuellt inte dominerar gaturummet. Inga garageutfarter tillåts åt parkgator.

Parkgatorna utformas antingen med 5,0 meter, 5,5 meter, 6,5 meter gatubredd och utan kantsten och nivåskillnad.

Parkgatorna har medvetet utformas smala med hänsyn till att det varit av viktigt att maximera grönområdena i området. Lumpkungens gata, Vedgårdsgatan och Säckagränd angränsar alla till parkmark. Genom att minska gatubredden på dessa gator kan man utöka grönyterna och tillse att mer grönyta skapas. Mer grönyta skapar förutsättningar för bättre lutningar i de olika parkerna och därmed mer användbara parker i det kuperade området. Befintlig höjdskillnad från Säckagränd ner mot torget kommer tas upp och tillgängliggöras genom en ramp.

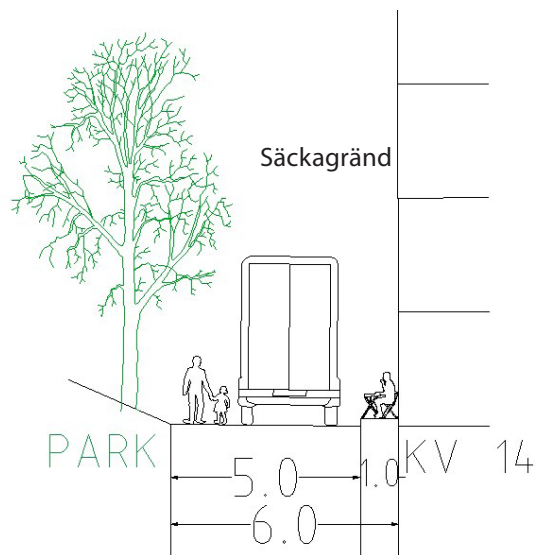
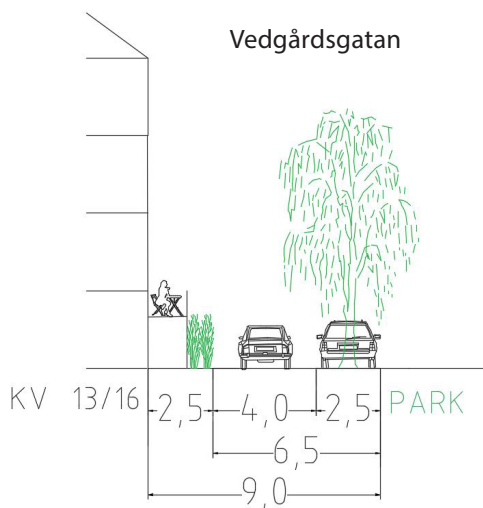
Lumpkungens gata invid Lumpkungens park är smal. Vid västra delen av Lumpkungens park, närmast Lumpkungens gata ska därför 0,5 meter av parken tåla belastningar för Räddningstjänstens fordon. Detta så att den delen av parken, tillsammans med Lumpkungens gata kan användas som uppställningsplats vid utryckning.

Lumpkungens gata



Mot Vedgårdsgatan har bostäderna en yta som ansluter gatan som är avsedd för uteplatser eller förhöjda terrasser samt växtzon. Terrassen, uteplatsen eller altanen får ha en max bredd av 2,5 meter. Kvarvarande yta av korsmarken på 1 meter ska användas för plantering. Planteringsytan finns för att skapa mer grönska i gaturummet och för att dölja den höga sockeln. Det är tillåtet att höja upp planteringsytan 50 cm.

Säckagränd utformas för en fem meters blandtrafiksgata utan nivåskillnader men med en upphöjd förgårdszon på 1 meter. Förgårdszonen är avsedd för blomarrangemang, samt förplats för verksamheter och boende. Förgårdszonen ska utformas något upphöjd och tydligt skild från allmän gata genom olikartad markbeläggning samt följa intilliggande huskroppsmarkhöjder. Norr om Säckagränd kommer en torgyta skapas som separerar Östra Torpagatan ifrån Säckagränd.

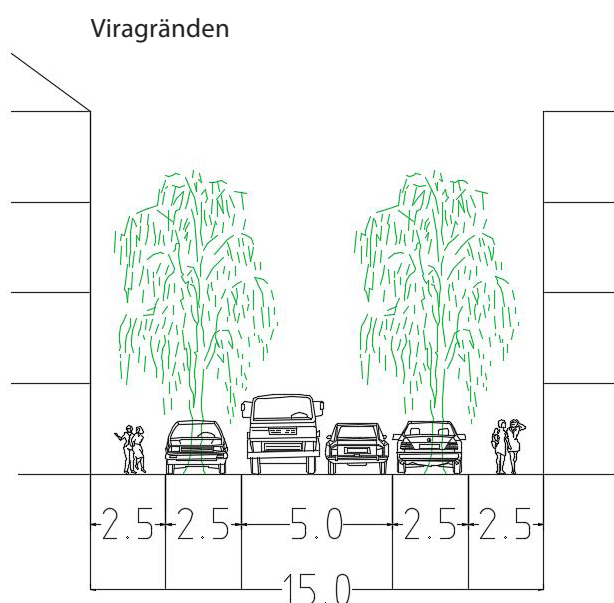


Lokalgator - Viragränden, Korsgatan och Tjärpappsgatans västra del

Viragränden kommer utformas som lokalgata med bredden 15 meter. Korsgatan och Tjärpappsgatan västra del planlades i samband med etapp 2 för området och utformades då som lokalgator.

Bredden är 15 meter. Lokalgatorna har trottoarer på båda sidor, samt belysning, träd och kantstensparkering för besökare på båda sidor om gatan. Cykling sker i blandtrafik och cykelparkering ska finnas i trädzonen. Gaturummets möblering med bänkar, papperskorgar, pollare och utrustning utformas samstämmigt med övriga gaturum inom stadsdelen Munksjö

Mot lokalgatorna mynnar boendeparkeringarnas garageinfarter. Lokalgatorna förgrenar sig genom och binder samman kvartersstrukturen.



Trappgator - Ångbåtsgränd, Vättersnipsgränd, Vevslupsgränd och Stenroddargränd

Trappgator finns inte i denna planen men är gator som ej är utförda fullt ut i tidigare etapp.

Eftersom höjdskillnaden är stor mellan Barnarpsgatan och Vaggerydsgatan krävs gator med trappor för att förbinda de två gatorna. Även om gatorna inte är körbara genomgående ger de möjlighet till angränsande trafik med vändplaner i den övre nivån med genomgående utblickar, samt gångförbindelser från Barnarpsgatan ner mot parken och vattnet till den lägre nivån.

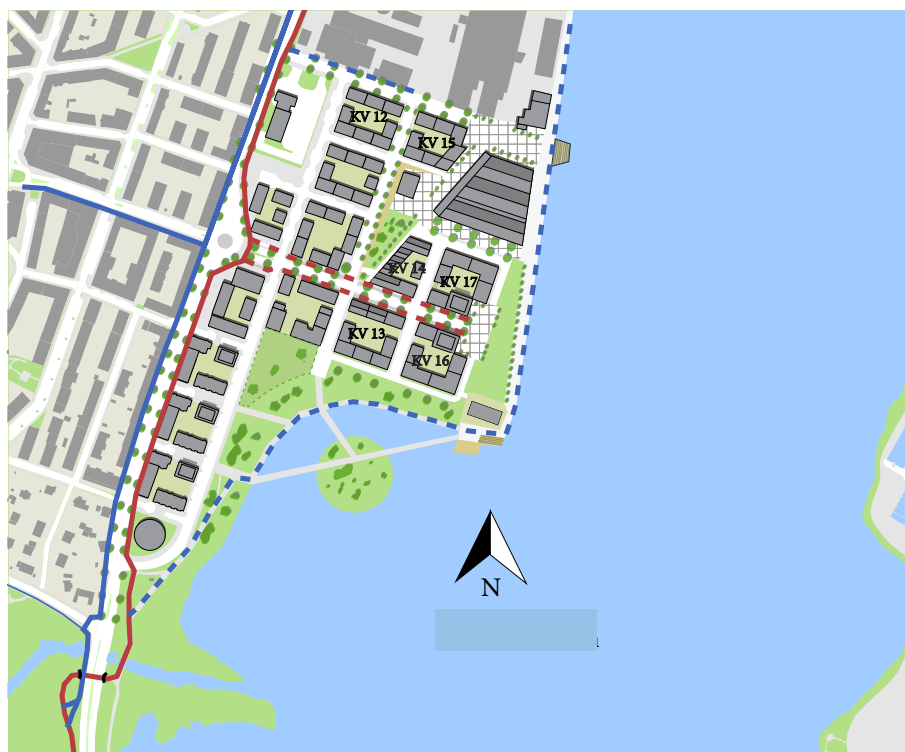
De utpekade trappgatorna från etapp 1, Ångbåtsgränd, Vättersnipsgränd, Vevslupsgränd och Stenroddargränd ska förses med trappor som säkerställer allmänt tillgängliga passager från Barnarpsgatan ner mot Vaggerydsgatan, parken och vattnet.

Gång- och cykelvägar

I närområdet finns ett väl utbyggt nät av gång- och cykelvägar. Befintlig cykelmöjlighet på Barnarpsgatan behålls med separata cykelbanor på båda sidor. Ett nytt cykelalternativ i blandtrafik tillskapas längs Vaggerydsgatan, där det i framtiden vid behov eventuellt går att tillskapa separerad gång- och cykelmöjlighet.

Karta cykelvägar:

-  Huvudcykelstråk
-  Ny cykelväg
huvudcykelstråk
-  Cykelväg
-  Ny cykelväg



Cykling kommer även att vara möjligt utmed Munksjöpromenaden på gåendes villkor. Östra Torpagatan får separata cykelbanor på bägge sidor. Västra delen av Bygatan fram till och med Påsgatan kommer utformas med cykelväg på gatans norra sida. I Bygatans östra del har industrin ett fortsatt behov av att med trucktransporter ha tillgång till de byggnader som angränsar norr om gatan. Östra delen av Bygatan, öster om Påsgatan kommer därför utformas för blandtrafik på grund av stängslet till fabriksområdet. Om Ahlstrom-Munksjö AB:s verksamhetsbehov förändras i framtiden så finns det utrymme för utbyggnad av separerat, gång- och cykelstråk med alleträd på gatans norra sida.

Genhetskvoter och restidskvoter för målpunkter från Munksjöstaden:

Genhetskvoten är ett sätt att visa hur gent ett cykelvägnät är. Det är en jämförelse mellan den faktiska cykelvägen och fågelvägen mellan två målpunkter. Ju lägre genhetskvot desto genare cykelvägnät.

Restidskvot är ett mått på hur mycket längre tid det tar att cykla än att köra bil mellan två målpunkter. Ju lägre restidskvot desto bättre cykelvägnät.

I Lappen 19, Munksjöstaden, med målpunkten Resecentrum är restid- och genhetskvot godkända enligt Cykelprogram för Jönköpings kommun. Med målpunkten Asecs (A6) är genhetskvoten bristfällig och restidskvoten ej acceptabel enligt Cykelprogram för Jönköpings kommun. I detta fall är detaljplanens område relativt litet så den har en begränsad möjlighet att påverka genhet- och restidskvoten.

Munksjöpromenaden

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

Munksjöpromenaden ska ha god och energieffektiv belysning med inslag av spännande effektbelysning på väl valda platser.

Bänkar för vila och reflektion ska finnas på lämpliga platser. Plana ytor skapas närmast Munksjöpromenaden där lägre sittbara stödmurar kantar promenadvägen och ramar in längsgående planteringar med träd och låga perenner. Partiet över kajen beskrivs i kapitel *Parker, torg och kajstråk*.

Genomförandet av en passage mellan Ahlstrom-Munksjö AB:s östra sida och vattnet pågår redan och det blir därmed möjligt att i framtiden följa strandlinjen hela vägen runt Munksjön.

Parkering

Boendeparkering, verksamhetsparkering och besöksparkering ska anläggas på kvartersmark så att överbeläggning inte uppstår på allmän plats, exempelvis gatumark. All boendeparkering, verksamhetsparkering och besöksparkering ska därför ske på kvartersmark och inte allmän plats.

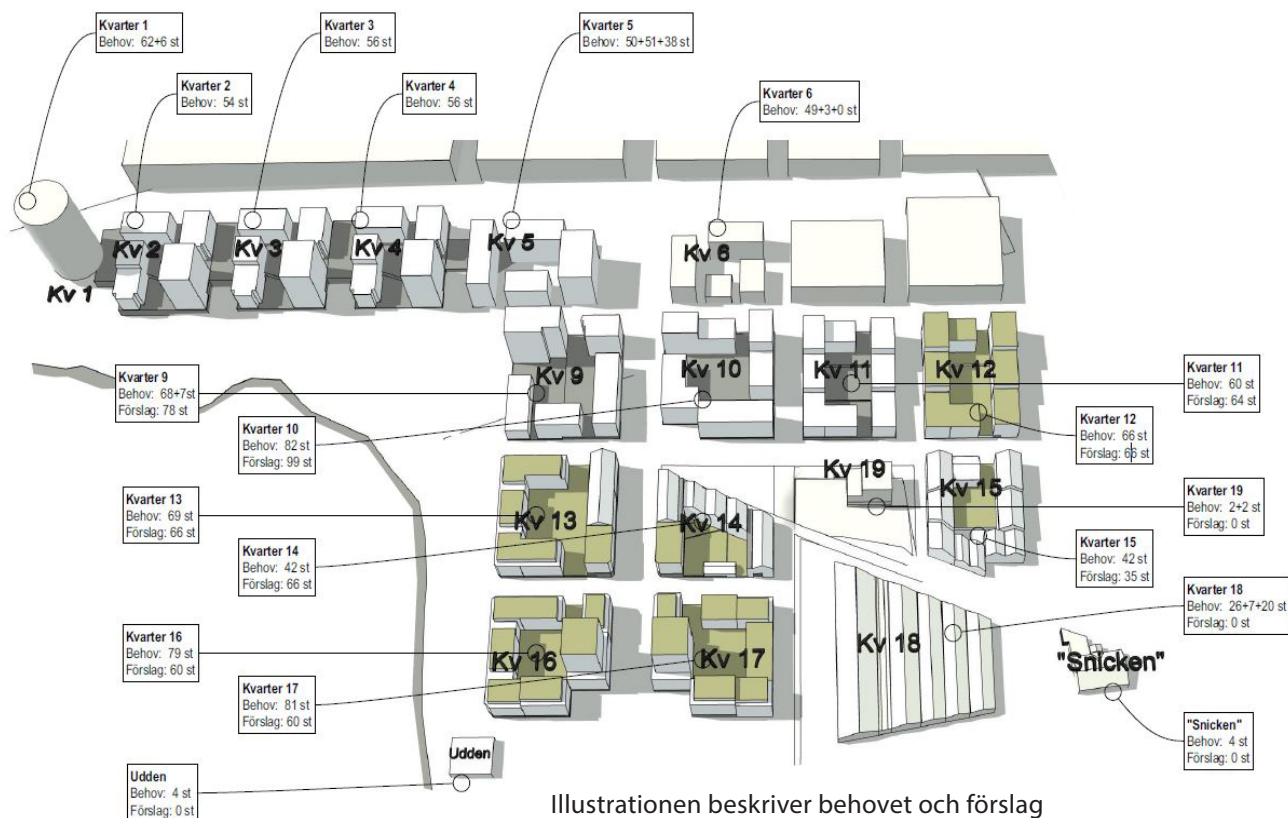
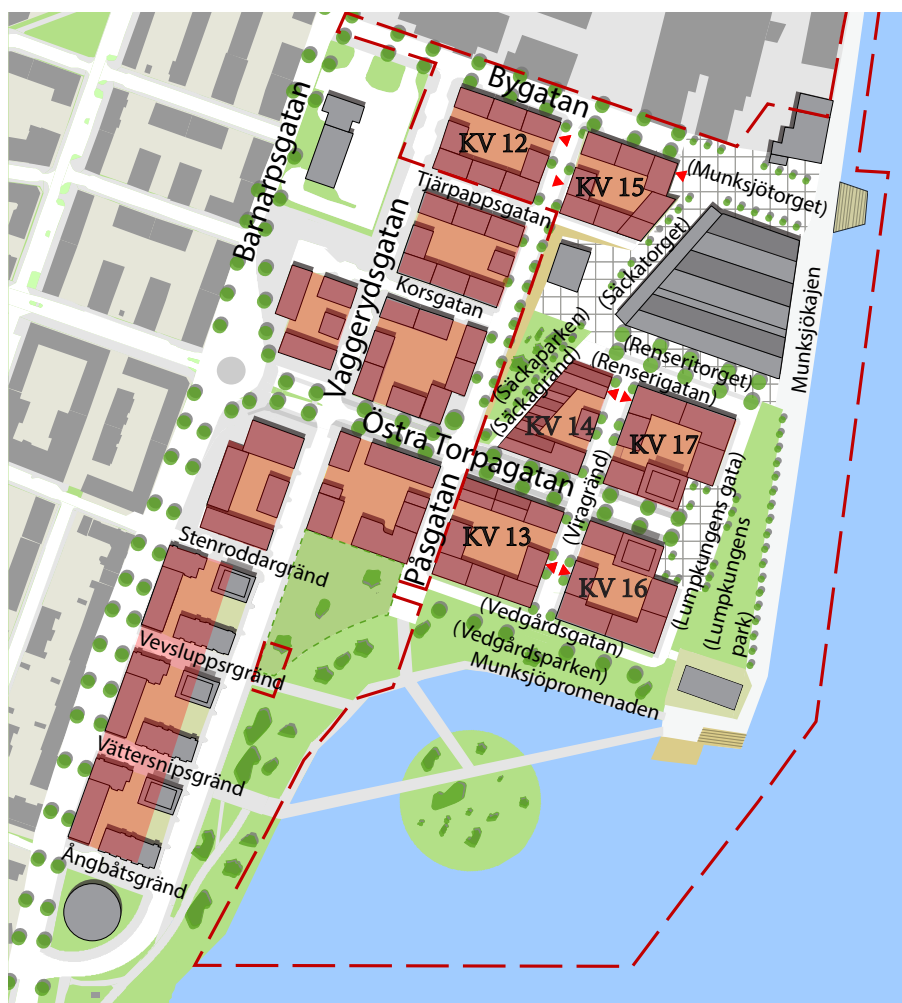
Parkering på kvartersmark ska utformas så att det blir möjligt att lämna bilen hemma och välja gång, cykel eller kollektivtrafik till t.ex. arbetet. Särskild hänsyn ska tas till funktionshinder tillgänglighet. Bilplatser för funktionshinder ska placeras nära målpunkter och trapphus och ska finnas på kvartersmark i markplan eller garage. Övrig boendeparkering ska ske inom kvartersmark, i garagelösningar och inte på markplan eller på allmän plats. Det kommer krävas oljeavskiljare i parkeringsgaragen. Garagelösningar helt eller delvis under terrasserade gårdsbjälklag eller samlokaliserad parkering är en förutsättning inom området.

Garageinfarter till kvarteren kommer finnas längs Viragränden, Påsgatan samt vid Munksjötorget i anslutning till Bygatan. Det är av vikt att garageinfarterna, samt kantstensparkering utformas samstämmigt med övriga gaturum. Detta för att det inte ska ske någon negativ påverkan på planerade gatuträd och för att säkerställa att räddningstjänstens framkomlighet till gårdar och byggnader inte blockeras. Parkering på gatumark är viktig men omfattas inte av parkeringstalen. Områdets kantstensparkering är till för angöring, av- och påstigning, lastning och lossning, samt kortidsparkering till bostäder, handel, kontor och andra centrumverksamheter. Cykelparkering för besökande skapas i gatornas trädzon. För redovisning av parkeringsbehovet har en parkeringsutredning tagits fram daterad 2019-10-11 och 2019-10-14 (bilaga). Parkeringsbehovet är beräknat både med och utan grön resplan. Grön resplan för nybyggnation är ett redskap för byggaktörer och fastighetsägare för att få ett hållbart resande och minska bilanvändningen.

 Rödbrun
markering visar
kvarter med
parkering under
mark.

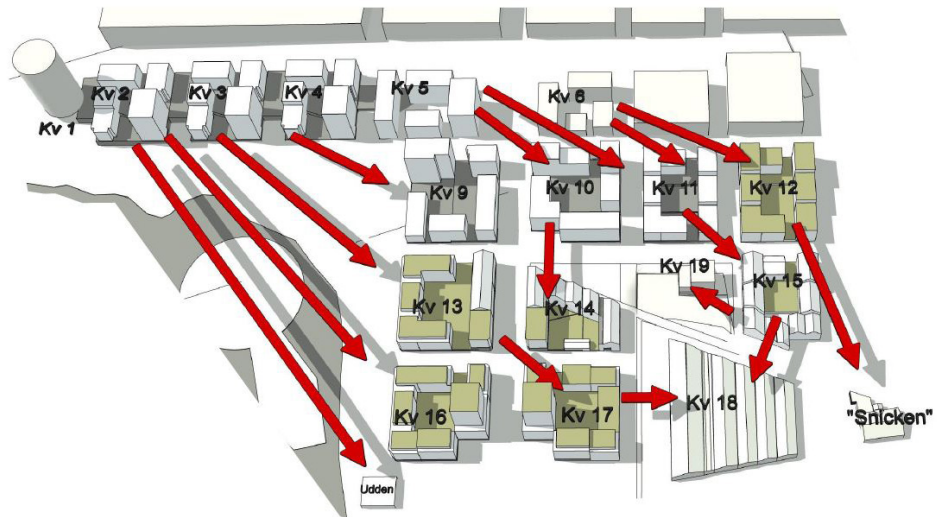
 Röd pil visar
placering för
garageinfarterna.

Garageinfarterna ska
placeras enligt illustrationen.
Vid kvarter 15 så kan
garageinfarten med fördel
placeras i Påsgatan eller vid
Munksjötorget



Illustrationen beskriver behovet och förslag
av antalet parkeringsplatser i vardera
fastighet i tidigare och kommande etapp

Illustration som beskriver hur parkeringsplatser kan komma att fördelas mellan kvarter och fastigheter i tidigare och kommande etapp. Vissa kvarter i tidigare etapper har ett överskott på parkeringsplatser medan somliga i kommande etapp har ett underskott eller inget parkeringsgarage inom fastigheten. Röda pilar illustrerar hur parkeringsplatser kan komma att fördelas mellan de olika kvarteren.



Parker, torg och kajstråk

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

I den pågående omvandlingen av området planeras ett flertal nya allmänna platser. Storlek, innehåll och placering av de nya parkerna och torgrummen har utvecklats och förändrats genom planeringsprocessen. Som en tidigare svaghet i området inom denna planetapp poängterades bristen på mängd tillgänglig grönyta för boende och besökare till området. Genom förändringar i den föreslagna bebyggelsestrukturen har större parkytor kunnat tillskapas på land då bebyggelse och gator minskats till ytan. Som ett komplement till parkytan på land så föreslås en flytande park i planområdet.

Nedan följer en beskrivning av de olika allmänna platserna inom detaljplaneområdet som en fördjupning av vad som tidigare beskrivits i Ramprogrammet för Södra Munksjön samt Blandstadsprogrammet. Ramprogrammet beskriver översiktligt parkernas utformning och deras möjliga användning i parktyper. Enligt ramprogrammet ska det finnas minst 10 kvadratmeter grönyta per boende. För att uppnå målen för grönstrukturen i området så är den flytande parken en förutsättning och med den flytande parken inkluderad så uppnår Munksjöstaden de uppställda målen med 10,7 kvadratmeter grönyta per boende. Beräkningen är baserad på 1600 lägenheter, 2880 boende och 1,8 boende per lägenhet.

De allmänna platserna inom planområdet ska ses som ett pärlband av rum med olika karaktärer som berikar stadsdelen. Dessa platser ansluter till det befintliga stråket runt Munksjön vilket kommer binda samman den västra sidan av Munksjön till ett vattennära promenadstråk. Utbudet av aktiviteter inom de tillkommande allmänna platserna är föreslaget med en helhetssyn på Munksjöstaden och Torpa/Söder där föreslagna aktiviteter kompletterar det befintliga utbudet i sydvästra Jönköping.

I Ramprogrammet för södra Munksjön beskrivs olika parktyper och deras översiktliga utformning och deras möjliga användning. Inom denna etappen av Munksjöstaden så ska det enligt Ramprogrammet finnas Parktorg och Aktivitetsparker. Parktorg är små platser med gräsytor, blomsterplanteringar och enstaka träd. Parktorg utvecklas i tät stadsmiljö och är ofta en del av gatustrukturen.

Översiktlig park- och
torgillustration som visar
hur området kan komma
att utformas. Andra
utformningar kan även
göras.

(Munksjötorget)

(Säckatorget)

(Säckaparken)

(Rensertorget)

(Lumpkungs park)

(Vedgårdsparken)

(Flyttande parken)

Munksjön

Aktivitetsparker är helt kulturformade parker där öppna gräsytor och träd utgör stommen. Ytor för lek och sportaktiviteter gör dem lämpliga för intensiv användning och evenemang av olika slag. Karaktäristiska kvaliteter: Blomprakt, bollspel, evenemang, folkliv, grön oas, lek, picknick, pulkåkning och ro. Enligt Ramprogrammet och Blandstadsprogrammet så innebär planförslaget att antalet Aktivitetsparker utökas och omfattas av hela Lumpkungens park.

Enligt Ramprogrammet för södra Munksjön ska parkområdet i Munksjö fabriksområdet vara en aktivitetspark. Vedgårdsparken är ca 9 100 kvm och ca 30 m bred och delvis sluttande. Under marken i delar av Vedgårdsparken park finns punktkällan B2. Ovan punktkälla får inga byggnader eller anläggningar grundläggas.

Parkillustration som visar på hur Vedgårdsparken kan komma att utformas. Andra utformningar kan även göras.



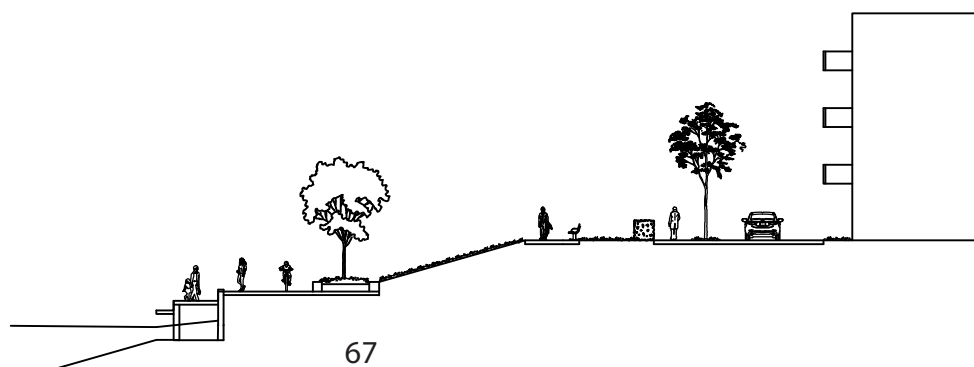
I Blandstadsprogrammet anges att Vedgårdsparken ska vara en målpunkt och mötesplats för hela Jönköping, en nod i stadsväven med större betydelse och räckvidd utöver det lokala. En plats där staden i ett större offentligt rum möter sjön. Parken är en aktiv park, med plats för möten, lek, samling, spel och andra aktiviteter. Öppna, plana ytor ska finnas för spontant bollspel och vistelse. Parken ansluter även till Tabergsånen och dess naturkvaliteter. Parken ska utformas som en tydligt kulturpräglad park. Detta i kontrast till den naturlika delen i söder vid Tabergsåns mynning. Utformningen ska ges en sammanhållen prägel med helhetsverkan och ha hög arkitektonisk kvalitet. Den ska innehålla större gräsytor, planteras med träd och perennplanteringar. Parkens gångvägar kopplas tydligt till staddelens gatunät.

Vedgårdsparken utgör den största parken till ytan inom fabriksområdet och är en viktig länk till den befintliga Munksjöpromenaden som den ansluter till söderut. Vedgårdsparken är fristående från den flytande parken men kommer genom tre landgångar som leder mellan parkerna att vara tätt sammankopplade och enkla att förflytta sig mellan. Parken erbjuder en tät vattenkontakt med många utblickar över Munksjön och flertalet knutpunkter och mötesplatser. Den utgör en viktig rekreationspark till området och är en viktig del av den sammanlänkande grönstrukturen i Munksjöstaden.

Delar av Vedgårdsparken kommer utgöras av sluttande partier då parken tar upp en höjdskillnad från gatorna ner till vattnet. Denna höjdskillnad kan nyttjas i den planerade utformningen för placering av mycket växtlighet som kommer ge parken en grön och frodig karaktär. Genom dess sydöstliga läge får denna sluttning ett gynnsamt solläge som kan nyttjas som vistelseytor. I andra delar kan släntlutningen maximeras med murar för att tillskapa plana ytor för sittgrupper eller utkikslägen på de högre partierna närmast bebyggelsen. En relativt stor plan ytor skapas även närmast Munksjöpromenaden där lägre sittbara stödmurar kantar promenadvägen och ramar in längsgående planteringar med träd och låga perenner.

Flertalet trappor och ramper leder mellan parkens nivåer vilket gör att parken kan nås från flera håll och upplevas på varierande sätt. Söder om förskolegården där höjdskillnaden är som störst ner till Munksjöpromenaden kan höjden tas upp av en amfiteater med steg i flera nivåer vilket utgör en tydlig samlingspunkt och kan användas för pedagogiskt syfte av skolklasser. Stora höjdskillnader inom parken gör att god tillgänglighet är svårt att tillgodose överallt. Tillgängliga kopplingar i form av ramper har prioriterats vid de tre entréer som leder vidare ner till den flytande parken. Längst söderut i Vedgårdsparken får promenadvägen en höjdlutning om maximalt 5 % för att ansluta till den befintliga sträckningen av promenadvägen runt Munksjön.

Sektion Vedgårdsparken.
Skala 1:400



Munksjöpromenaden möter vattnet på olika sätt längs med sträckan genom Vedgårdsparken. I sydöst slutar Munksjökajen och ansluter till Vedgårdsparken och denna del av Vedgårdsparken har inte några större lutningar. Vid det östra flytande park-brofästet där Munksjökajen mynnar ut i parken föreslås en påhängd trätrappa leda ner till vattnet. Dess läge vid udden med restaurangbyggnaden i ryggen kan bli en populär solig plats och utgör en viktig mötespunkt i området. Munksjöpromenadens sträckning fram till nästa brofäste i förlängningen av Påsgatan möter vattnet med långsgående bryggor av organisk form.

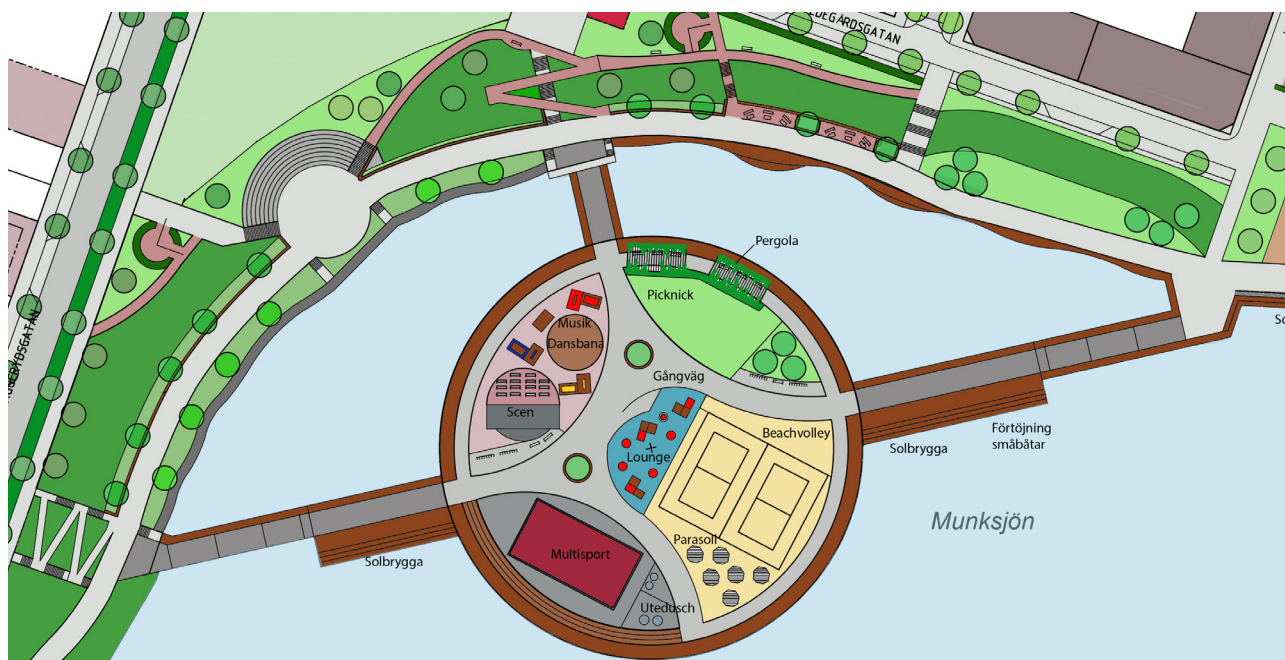
Bryggans bredd varierar från 1-4 meter och är placerad på en lägre nivå än Munksjöpromenaden för att ge mer vattenkontakt samt för att skapa en distans till bruset av människor som vandrar längs promenadvägen. Mellan Påsgatans brofäste och det västra brofästet skapas en längre distans mellan promenadvägen och vattnet. För att då uppnå vattenkontakt erbjuds en alternativ gångväg närmare vattnet som utgör en mindre platta mellan vattenbrynet och planteringen ovanför. Denna gångväg gör att man som besökare kan komma närmare vattnet och att planteringen mellan gångvägarna definieras och kan upplevas från flera håll.

Efter det västra brofästet viker Munksjöpromenaden av från vattnet för att börja ta upp höjd och möta den befintliga promenadsträckningen i höjd med Vaggerydsgatan. Här medger detaljplanen att viss fyllning görs för att slänten ska kunna bli vegetationsbeklädd och möta den naturliga vegetationen vid Tabergsåns utlopp. Strandkanten kan här variera beroende på vattennivån i Munksjön och vegetationen längs slänten leder ner hela vägen till vattnet. Nedanför detta partiet kan grunda ytor i vattnet skapas för fiskyngel .

Parken i vattnet (Flytande parken)

I ett tidigt skede av planeringsprocessen utreddes en större utfyllnad i Munksjön för att uppnå en fullgod storlek på parkytorna i området. Denna utfyllnad har senare i planeringen minskats ner och istället kompletterats med en flytande parkkonstruktion.

Parkillustration som visar på hur den flytande parken kan komma att utformas. Andra utformningar kan även göras.



Den flytande parken föreslås bli ett komplement till Vedgårdsparken. Det blir fortfarande en del som blir på land och den flytande delen blir ett komplement till parkytan på land. Den flytande parken nås från Vedgårdsparken och Lumpkungens park via tre brofästen vilket gör parkerna tydligt sammankopplade. Den flytande parken kompletterar även Vedgårdsparken aktivitetsmässigt där ytkrävande aktiviteter som kräver sammanhängande plana ytor med fördel kan placeras på ön. Plats för kulturella evenemang, folkliv och bollspel föreslås på den runda ön som utformas med en sammanhållen prägel och hög arkitektonisk kvalitet. Den flytande parken ska vara utformat för gångtrafik medan Vedgårdsparken ska vara utformad för både gång- och cykeltrafik.

Den flytande parken ska vara överblickbar samtidigt som avskildhet genom olika rumsbildningar skapas. Detta ger utrymme för ett flertal olika aktiviteter som binds samman med en gångväg som leder genom ön. Den grönskande delen av den flytande parken koncentreras till ytan närmast Vedgårdsparken. Exempelvis kan den del av den flytande parken innehålla en gräsyta för picknick, ett antal upphöjda trädplanteringar samt en pergola med klättrväxter. Pergola och trädplantering kan ge möjlighet till vandrande skugga så att parken erbjuder skugga under varma sommardagar. Den flytande parken skulle eventuellt kunna utformas med utomhusduschar och en vattenfontän för att erbjuda ytterligare svalka för besökare. Då mer grönska anlagts på fastlandet kan den flytande parken kompletteras med exempelvis ytor för dans och teater, musik och loungehäng. Parken kan ges ett karaktärsskapande möblemang med hängmattor och loungesoffor som vänder sig till en bred grupp av användare. Med en spännande ljussättning och möjlighet att spela musik skulle den flytande parken utgöra en plats för olika showevent.

Som tydlig målpunkt och besöksmagnet skulle det t ex kunna finnas ytor för en multisportarena med sarg och två beachvolleybollplaner som ger parken fler potentiella användningar både för sportaktiviteter och större folksamlingar. Den flytande ön är ca 7900 kvm inklusive broar där förtöjning av småbåtar kan ske. Diametern på den runda delen av parken är på ca 88 m.

Parkytan i öster, (Lumpkungens park)

Lumpkungens park är placerad utmed Munksjökajen, från Säckfabriken i norr till en föreslagen restaurangbyggnad i söder. Denna park har utökats i storlek från dess tidigare omfattning då bebyggelsen och gatorna minskat i yta. Totalt uppnår Lumpkungens park ca 4342 kvm. Med dess läge i slutet på Östra Torpagatan utgör den en destination i sig samtidigt som den är en del av det sammanhållna parkstråket genom området. Under marken i delar av Lumpkungens park finns punktkällan B2. Ovan punktkälla får inga byggnader eller anläggningar grundläggas.

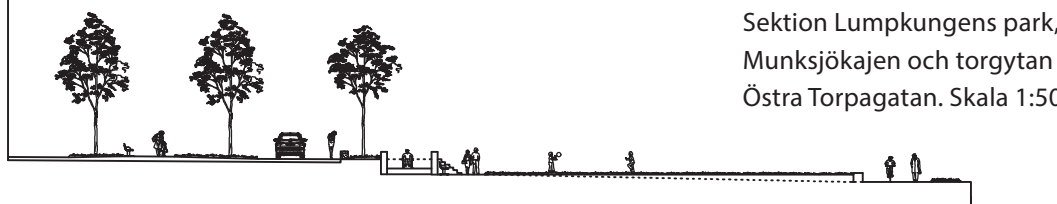
Lumpkungens park är en mindre aktivitetspark med ytor för både rörelse och rekreation. Parken lämpar sig för både större träd och plana gräsytor för spontana aktiviteter. Den avlånga parken föreslås delas upp i 3 rum med en rekreativ grönskande plats i norra delen, en öppen gräsyta för picknick och aktivitet i mittendelen samt en mellanstor lekplats längst i söder som ansluter till en möjlig restaurang/cafébyggnad.

Parkillustration som visar på hur Lumpkungens park kan komma att utformas. Andra utformningar kan även göras.



Större delen av parken är belägen på en egen höjdnivå, mellan gatan och kajen på en höjd av ca 0,5-1 meter över Munksjökajen, och 0-1.2 meter till Lumpkungens gata. Tillgängliga ramper leder genom parken ned till Munksjökajen och upp till Östra Torpagatan. Dessa ramper föreslås flankeras av stödmurar. Lägre stödmurar och gradänger utgör sittytter utmed Munksjökajen. Längs Lumpkungens gata föreslås längsgående planteringar med träd, låga perenner och en klippt häck som inramning. Vid torgytan i slutet av Östra Torpagatan kan två planteringsytter med trädplantering samt sittplatser och cykelparkering anläggas. Bredden från Lumpkungens gata i väster till Munksjökajen i öster går från ca 15 meter i norr upp till 40 meter i söder.

I Blandstadsprogrammet så var Lumpkungens park en del av den hårdgjorda Munksjökajen. I granskningsförslaget har både kvartereten och gatorna minskat för att Lumpkungens park ska bli en större park sammanfogad med Munksjökajen.



Sektion Lumpkungens park, Munksjökajen och torgytan vid Östra Torpagatan. Skala 1:500

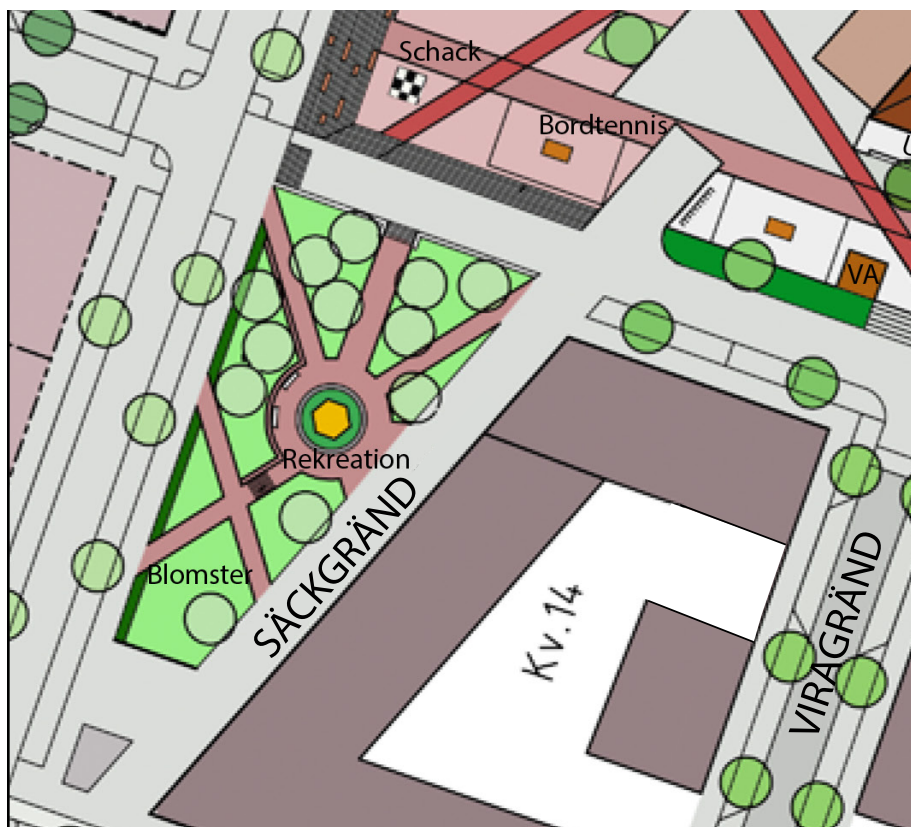
Lumpkungens gata invid Lumpkungens park är smal. Vid västra delen av Lumpkungens park, närmast Lumpkungens gata ska därför 0,5 meter av parken tåla belastningar för Räddningstjänstens fordon. Detta så att den delen av parken, tillsammans med Lumpkungens gata kan användas som uppställningsplats vid utryckning.

Parken i väster (Säckaparken)

Längs Säckagränd anläggs en triangulär fickpark som är en parkyta som tillkommit under senare delen av planeringsprocessen. Parken löper längs med Säckagränd med en siktlinje ner mot Säckfabriken och Snickeriet. Denna park utgör en grön finpark med funktion av en närrekreationsplats. Här föreslås sittplatser i varierande sol och skugga med stor blomsterprakt och flertalet mindre träd.

Säckagränd har en gradvis ökande nivåskillnad till Påsgatan, vars höjdskillnad tas upp inom parken. En omslutande häck skärmar av parken från Påsgatan där biltrafik förekommer. Längs Säckagränd och förlängningen av Renserigränd förekommer mest gång- och cykeltrafik varvid parken visuellt öppnar upp åt dessa håll. Genom Säckaparkens centrala läge kommer parken vara överblickbar från omgivande gaturum vilket ökar graden av trygghet på platsen.

Parkillustration på hur Säckaparken kan komma att utformas. Andra utformningar kan även göras.



Torgytor

De centrala torgen inom omvandlingsområdet utgörs av Munksjötorget i norra delen av planområdet, Säckatorget, samt Rensertorget söder om Säckfabriken. Dessa torgytor är placerade i stadsdelens kulturhistoriska kärna utmed bevarade industriella tegelbyggnader. Dessa ska göras tillgängliga för publika verksamheter och utvändigt bevaras i karaktär vilket ger området en tydlig identitet.

Torget och anslutande gatenät ska inte belastas med höga trafikmängder utan här finns goda förutsättningar för ytor att uppehålla sig på samt röra sig till fots och med cykel. Torgen är också lämpligt för uteserveringar, vila, möten och lek med utrymme för evenemang, kultur och sittplatser, både offentligt tillgängliga och på uteserveringar. Torgmiljön bör möjliggöra för en flexibel användning och utformningen ska samspela med den platsspecifika miljön. Markbeläggningen ges extra omsorg i utformningen och kopplar väl an till de kulturhistoriska byggnaderna och till omgivande park- och gaturum. Markbeläggningen bör försätta in på privat mark som gränsar mot torget. God tillgänglighet ska uppnås till fots och med cykel.

Torgens mark förelås utformas som en sammanhållen yta med ett gemensamt golv, som når från fasad till fasad och ner till kajstråket. Golvet ges en markbeläggning av hög kvalitet vad gäller utformning och material. Markmaterialen utgörs av de som historiskt hör hemma i Munksjö fabriksområde; asfalt, granit, grus, tegel, stål, platsgjuten betong samt trä i grova dimensioner. Karaktären ska vara rustik och rejäl. Den historiska spårdragningen ska, om möjligt tydliggöras i markutformningen. Möblering, armaturer och övrig utrustning anpassas till den industriella miljön.

Torgytan söder om Säckfabriken (Renseritorget)

Norrut ansluter Lumpkungens park till Renseritorget som är ett avlångt torgområde utmed Säckfabrikens södra fasad. Detta offentliga rum föreslås få en karaktäristisk utformning som ett grönt torgrum som kopplar samman de gröna parkrummen i söder med de centrala delarna av planområdet. Längs med ett centralt gångstråk placeras trädplanteringar i två rader som med tiden kommer utgöra ett krontak över ytan. Markbeläggningen föreslås hårdgjord i ett spektakulärt mönster i material som samspelar med de bevarade industribyggnaderna. Mellan ytorna för gångstråk och träd finns utrymme för sittplatser och konstinstallationer. Förslagsvis förses olika ytor för sittplatser och aktiviteter med trädtak

Torgillustration på
hur Renseritorget kan
komma att utformas.
Andra utformningar kan
även göras.



Där Rensertorget leder ner till Munksjökajen föreslås ett par boulebanor anläggas. Längst västerut mot Rensertorget kan olika aktiviteter som bordtennisbord och utomhusschack placeras som ger platsen en lekfull karaktär och ett bra åskådarläge från omgivande torgrum. Torgytan är bilfri och vänder sig till besökare som flanerar i området till fots. Rensertorget är placerad på dagens marknivå och är därmed lite lägre än omgivande gaturum. Höjdskillnaden mellan Renserigatan och Rensertorget föreslås tas upp av en stödmur med längsgående plantering utmed Renserigränd. Två trappor föreslås leda mellan gatan och torgytan och längs Säckagränd kommer en körbar ramp utgöra en tillgänglig väg ned. Bredden från Renserigränd i söder till säckfabrikens fasad är ca 20 meter.

En nätstation och en VA-pumpstation ska placeras söder om Säckfabriken på var sin sida om en trappa. Det är viktigt att dessa placeras symmetriskt och båda ska ha en fasad av perforerad corténstål. Stationernas golv ska ligga över 90,3. Det ska vara möjligt att få köra på torgytan för service av dessa byggnader. En lågpunkt med linjeavvattnings ska löpa genom området.

Torgytan runt om Panncentralen (Säckatorget)

Vid Säckatorget finns den bevarade Panncentralen. Denna byggnad är central på Säckatorget och ger platsen en stark identitet och bör användas för utåtriktad verksamhet som bidrar till stadslivet på Säckatorget. Här ska även en höjdskillnad på ca 3 meter tas upp längs med den sydvästra delen av torget. Höjdskillnaden upp till Påsgatan föreslås tas upp av en trappa eller stödmurar som omsluter torgytan och erbjuder ett bra sitt- och åskådarläge.

Torgillustration på hur Säckatorget kan komma att utformas. Andra utformningar kan även göras.



I hörnet i sutteräng bakom Panncentralen placeras en nätstation. Nätstationen ska ta hänsyn till kulturvärdena på platsen och utformas med en fasad av perforerad corténstål, likt de andra stationerna. Stationernas golv ska ligga över 90,3. Det ska vara möjligt att få köra på torgytan för service av dessa byggnader.

Utmed Säckagränd som leder mellan de två torgen kan trädplanteringar varvas med parkeringsplatser för rörelsehindrade och cykelparkering som skapar tillgänglighet för besökare till de kommande publika verksamheterna i området. Under det befintliga skärmtaket längs Säckfabrikens västra sida förläggs sittplatser kopplade till aktiviteterna inne i byggnaden men även uteserveringar.

Torgytan kommer främst ha karaktären hårdgjord markyta med möjlighet till uteservering. Aktiviteter kan vara möjliga att ordna på nordöstra delen av torget där Tjärpappsgatan går ner som en torggata och slutar med södervända trappor mot torget.

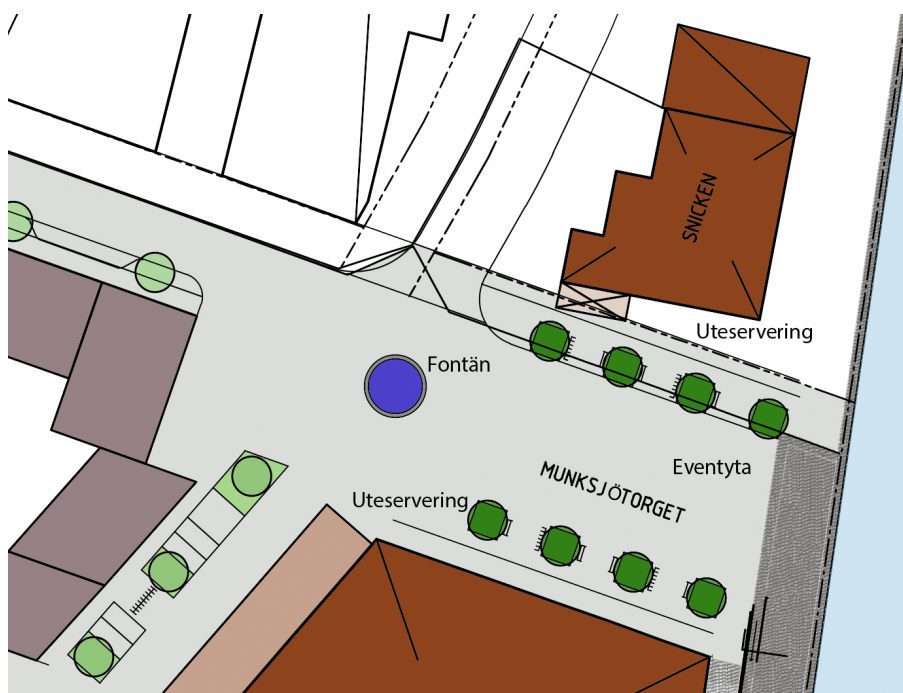
Torgytan norr om Säckfabriken (Munksjötorget)

Munksjötorget blir stadsdelens historiska och identitetsmässiga kärna. Här finns angränsande industrilokaler som ska omvandlas och göras tillgängliga för publika verksamheter. Här utmynnar gångstråket från Säckagränd.

Det ska skapas en bilfri torgmiljö för kultur, evenemang, serveringar och möten m.m. Det ska finnas god tillgänglighet till fots och med cykel. Torget ska medvetet utformas i relation till den platsspecifika industriella miljön. Miljön ska göras öppen och tillåtande med möjlighet för flexibel användning.

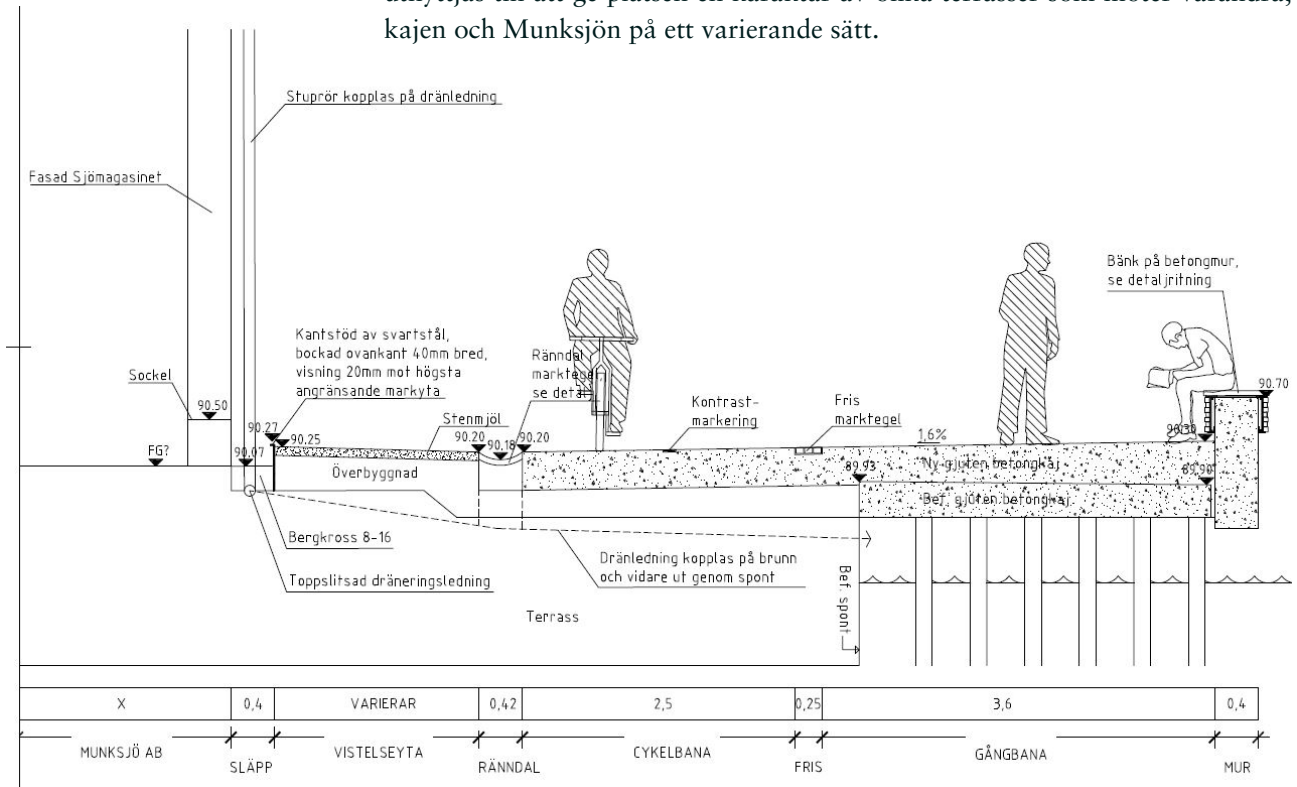
På Munksjötorget skulle det vara möjligt att exempelvis anlägga en rund fontän som avskärmning mot trafik på Bygatan. På en separat del av gatan går även tunga fordon till Ahlstrom-Munksjö AB:s pappersbruk var vid en eventuell fontän visuellt kan avskärma torgytan och till viss del även maskera trafikbullret från lastbilstrafiken. Fontänen är placerad i foden av Säckagränd och kan rundas av fordon som behöver vända framför torgytan.

Torgillustration som visar på hur Munksjötorget kan komma att utformas. Andra utformningar kan även göras.



Munksjökajen

Munksjökajen kommer att bli en framtida del av Munksjöpromenaden. Vid utbyggnad av Munksjökajen ska ett särskilt program benämnt "Förnyelse av Munksjökajen" följas. Kajen ska medvetet utformas i relation till den platsspecifika industriella miljön. Miljön ska utformas med möjlighet för flexibel användning. Munksjökajen möjliggör att trevliga aktivitetsytor som vattentrappa, plats för boule och lekplats kan skapas samtidigt som gång- och cykeltrafiken är tillgodosedd. Nivåskillnaden vid södra delen av Munksjökajen utnyttjas till att ge platsen en karaktär av olika terrasser som möter varandra, kajen och Munksjön på ett varierande sätt.



Exempel på sektion av kajen.

Flytande träbryggor i strategiska lägen ger möjlighet för förbättrad vistelse nära vattnet. Sträckningen för Munksjöns roddbanor har beaktats. Befintliga angränsande fasader utmed Ahlstrom-Munksjö AB:s verksamhetsområde ska användas som avskärmning.

I förlängningen av framtida Torpagatan ska det finnas en möjlighet att bygga en bro över Munksjön i framtiden. Det innebär att inga byggnader eller liknande får anläggas där. Södra delen av Munksjökajen blir ett långsträckt rum i flera sekvenser invid vattnet. Platsen ska både fungera som en kvarterspark åt de boende samt vara en del av Munksjökajen. Utformningen skapar en varierande miljö med terrasser åt söder, en restaurang/cafébyggnad, ett utsiktstorn, lekplats, sittplatser och en dagvattentrappa.

Kajillustration som visar på hur Munksjökajen kan komma att utformas. Andra utformningar kan även göras. Norr är mot vänster i bild



Längst söderut på kajen kommer det att planläggas för en byggrätt med storleken ca 300 kvm för att möjliggöra en restaurang/café eller liknande. Denna byggnad bör serva med allmänna toaletter för besökare. En ramp vid byggnadens östra sida kan förbättra tillgänglighet dit. Vad gäller utformningen vid byggnaden på udden så ska det skapas en trevlig plats med säker miljö för att minimera antalet konflikter mellan gående och cyklister. Det är av vikt att det finns goda siktförhållanden.

Söder om föreslagen restaurangbyggnad föreslås en träbrygga närmast vattnet som leder ner till Munksjön. Mängden kajyta har minskat jämfört med samrådsförslaget på grund av att den planerade spanten som behövs för kajen flyttas in väster- och norrut närmare land. Den minskade vistelseytan som detta medför kompenseras med en större påhängd träbrygga. Träbryggan placeras i kajens södra spets på udden i anslutning till restaurangen och Munksjön. Dess läge vid udden med restaurangbyggnaden i ryggen kan bli en populär plats i söderläge och utgör en viktig mötespunkt i området. Den större bryggan skapar även bättre tillgänglighet till vattnet och minskar konflikten mellan gående och cyklister. Träbryggan är utritad med illustrationslinjer i plankartan för att tydliggöra dess storlek och läge.



Kajillustration som visar på hur Munksjökajen med tillhörande bryggor kan komma att utformas. Andra utformningar kan även göras. Norr är mot vänster i bild

Utefter Munksjökajen ska det finnas en ordnad kajkant (inte krossmaterial och liknande). En ordnad kajkant underlättar skötsel jämfört med en kant bestående av krossmaterial där både sly och gräs riskerar växa mellan stenarna och där ytan kan upplevas skräpig.

Teknisk försörjning

VA

Inom planområdet kommer det krävas en pumpstation, vilket har reglerats i plankartan. Pumpstationens placering blir vid torget, söder om Säckfabriken och kommer försörja fastigheterna genom självfall. Möjligen beroende på höjdsättningen av fastigheten i det sydöstra hörnet ut mot Munksjön kan de behöva pumpa avloppsvattnet. Pumpstationen ska gestaltas tillsammans med transformatorstationen söder om Säckfabriken och ska utformas med särskilda arkitektoniska krav, vilket reglerats i detaljplanen.

Vattenförsörjning

Planområdet tillhör Jönköpings lågzon (ca 155 möh.) vilket ger ett beräknat tryck på ca 55-65 mvp i marknivån.

Bild på transformatorn och pumpstationen söder om Säckfabriken. Dessa ska kläs in och anpassas med särskilda arkitektoniska krav.



Bild på hur de tekniska anläggningarna kan komma att kläs in i corténstål med ett stansat, utskuret eller tryckt mönster.

NÄSTATIONERNA
Nätstationerna kläs i corténstål som får ett mönster; stansat, utskuret eller tryckt.



Gummifabriken, Värnamo



Skånes universitetssjukhus Lund



Danmarksøde, Ålbora

Dagvatten

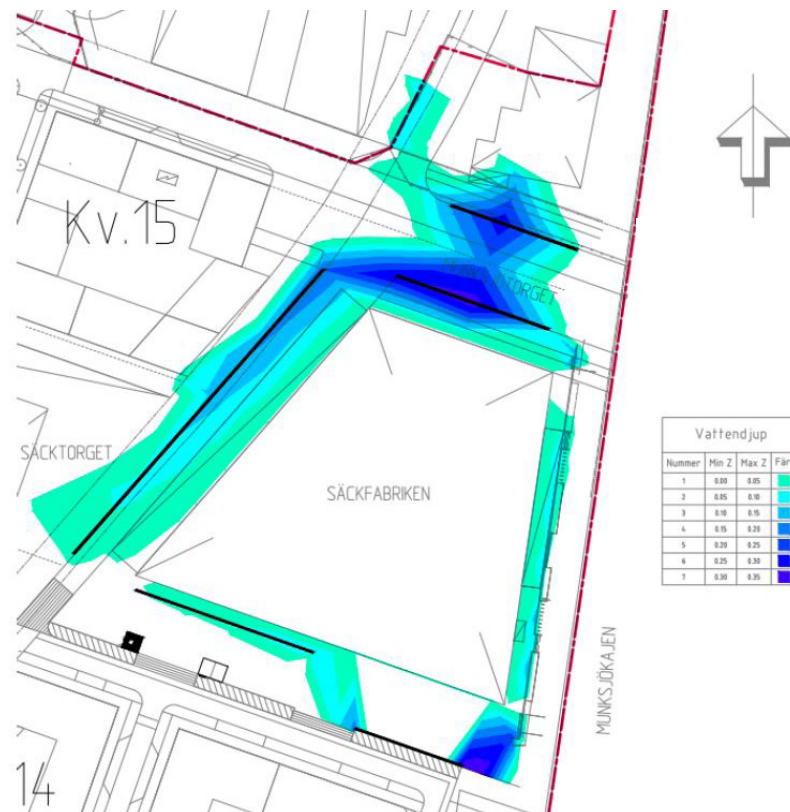
I samband med detaljplanen har två dagvattenutredningar tagits fram. Dagvattenutredning Jönköpings kommun Munksjöstaden Etapp 2, daterad 2016-04-18 samt Rapport PM Dagvatten Munksjöstaden, daterad 2018-11-16.

Dagvattenutredningarna beskriver olika sätt att minska påverkan på recipienten. De stora lutningarna och markföroreningar gör det svårt att anlägga konventionella reningsanordningar. Vilka lösningar som förespråkas utifrån dagvattenutredningen är på förhand bestämt och angavs i planbeskrivningen. Inom de områden som ska bebyggas bör det inte bli några flödesmässiga problem då området lutar kraftigt ut mot Munksjön. Det är dock viktigt att man vid höjdsättningen ser till att det finns rinnvägar för regnvattnet vid kraftiga regn.

Området som behålls med befintlig bebyggelse är dock plant och ligger tämligen lågt, detta område kommer att ha svaga lutningar mot Munksjön med täta linjeavvattningar och på delar av Munksjötorget kommer det tillåtas att vattnet får stiga upp till max 34 cm.

Figuren visar området vid extremt skyfall och översvämmad yta innan vattnet rinner ut genom öppningar i kajen. Framtida utlopp till Munksjön måste utformas med någon typ av återströmningsskydd för att säkerställa att vatten inte dämmer upp i systemet.

Desto mörkare färg desto större vattendjup. Svarta linjer avser föreslagen linjeavvattning.



För att hantera skyfall inom planområdet är höjdsättning av marken avgörande. Instängda lågpunkter ska undvikas och marklutning ska vara mot önskad vattenväg eller översvämningsyta. Exempel på lämpliga vattenvägar är vägytor med kantsten och exempel på översvämningsytor kan vara parkområden, eller torgytor.

Karterade vattenvägar inom planområdet visas i figuren på nästa sida. Höjdsättning runt Säckfabriken kommer att ligga under högsta högvattennivå i Munksjön, +90,0. Vatten från ytor runt Säckfabriken kommer att samlas upp i ytavvattningsrännor som via dagvattenledningar leds till nya utlopp i Munksjön. Kajen kommer att planeras på höjden +90,3 meter över havet (m.ö.h), så att inget vatten ska komma in på området kring Säckfabriken vid höga vattennivåer i Munksjön.

Vid extremflöde avrinner vattnet ytledes och rinner ut i Munksjön via öppningar i den nya kajen. För att undvika att vatten rinner in i Säckfabriken antas dessa placeras under färdig golvnivå, +90,10 m.ö.h. Med detta antagande kommer vattendjupet på torgytan utanför Säckfabriken maximalt uppgå till 34 cm. Ledningar och fördröjningsåtgärder kommer att dimensioneras för att kunna omhänderta regn med kortare återkomsttid, upp till 10 år, men en betydligt större nederbörd, regn med återkomsttid 100 år, måste kunna hanteras. Detta har beaktats vid höjdsättning inom kvarters- och gatumark.

För att minimera konsekvenserna av översvämningar kring Vättern och stadssjöarna Munksjön och Rocksjön, ska nya områden som exploateras kring Vättern, Rocksjön och Munksjön planeras för en vattennivå på +90,3 m.ö.h. Detta baseras på de översvämningsscenarier som tagits fram för sjöarna i Jönköping och Huskvarna.

Höjdsättning inom området kommer utföras så att sockeln på nya byggnader hamnar på , +90,3 m.ö.h. Undantag är Säckfabriken som kommer ha en färdiggolvnivå på +90,1 m.ö.h. Torgytan utanför Säckfabriken kommer att utformas som en yta som under extrema regn kommer att översvämmas. Detta för att minimera risken för att vatten rinner in i byggnader vid skyfall. Kajen kommer att planeras på höjden +90,3 m.ö.h. så att inget vatten ska komma in på området kring Säckfabriken vid höga vattennivåer i Munksjön.

Jönköpings kommun avser att tillämpa gemensamma anläggningar för fördröjning och utjämning av bildat dagvatten. Dessa anläggningar kommer att placeras i gator och/eller allmän platsmark. För en hållbar dagvattenhantering på kvartersmark kan dagvatten från tak och hårdgjorda ytor med fördel fördröjas inom kvarteret t.ex. i växtbädd.

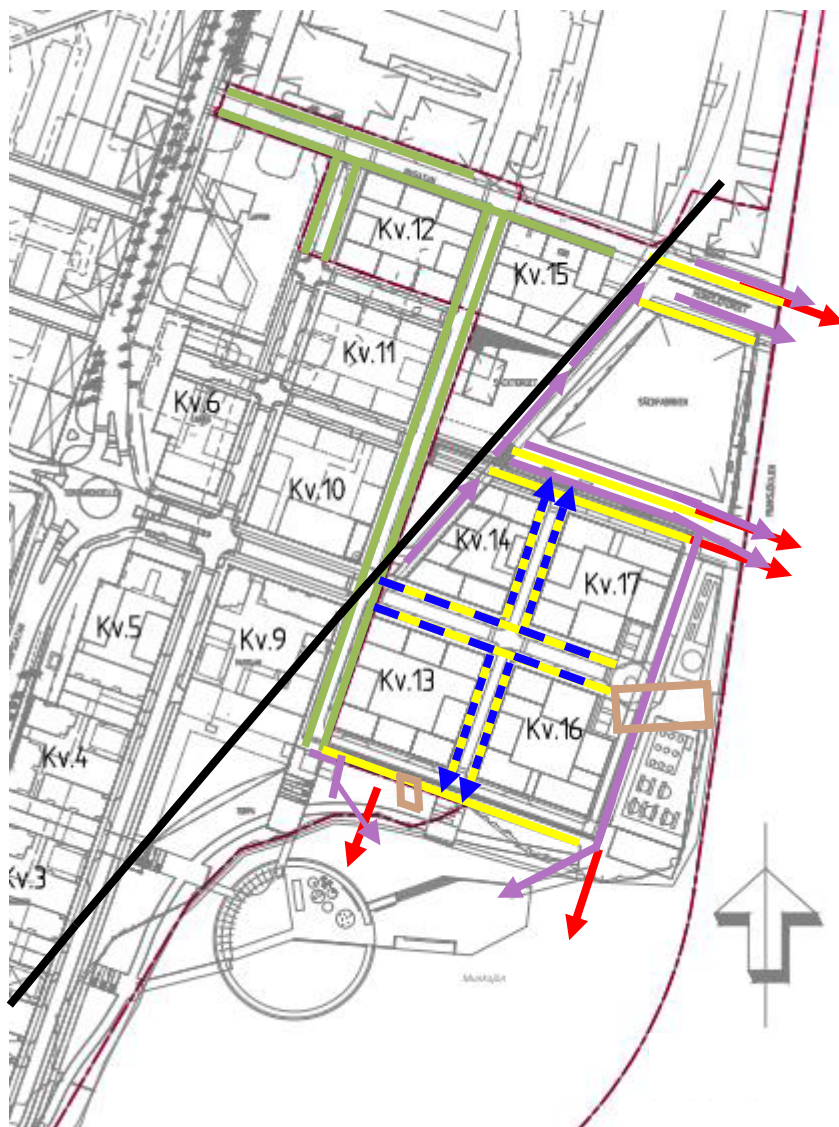
Illustration visar karterade vattenvägar inom planområdet. Blå pilar visar karterade vattenvägar. Grön pil illustrerar befintligt utlopp, röda pilar illustrerar nya utlopp.



Exploateringsområdet ligger på mark som tidigare varit industrimark där delar av området består av förorenad mark och inom dessa områden får ingen infiltration ske. Utgångspunkt har därför varit att ingen infiltration av dagvatten får ske inom området. Föreslagna anläggningar måste därför vara täta. Det alternativ som rekommenderas och som man tagit höjd för i planeringen kommenteras nedan.

Grön markering visar lösning med dagvatten och infiltration till trädgröpar med skelettjord. Denna lösning har tidigare använts på Vaggerydsgatan, Påsgatan och föreslås på Påsgatan och Bygatan. Gul markering visar föreslagen lösning där dagvatten leds vidare mot trädgröpar med skelettjord och dränering. Denna lösning föreslås på Renserigränd, Vedgårdsgatan och Munksjötorget. Lila pilar visar föreslagen lösning med linjeavattning med utlopp i Munksjön. Denna lösning föreslås på Säckagränd, Lumpkungens gata, Renseritorget, Munksjötorget och från Säckatorget. Gul/blå markering visar föreslagen lösning där dagvatten leds till trädgröpar med skelettjord samt underliggande dränering med utlopp i Munksjön. Denna lösning föreslås på Viragränden och Östra Torpagatan.

Illustration visar rekommenderade lösningar utifrån dagvattenutredningen och som man tagit höjd för i planeringen.



Fördröjning av ytvatten

Vid regn är det bra om vattnet fördröjs innan det går vidare till dagvattenbrunn och ner i ledning. Vid skyfall går dessutom inget vatten ner i ledning eftersom det är fullt och vatten rinner istället på ytan till lågpunkter. Det är därför viktigt hur gårdsytor höjdsätts och att det finns möjlighet att ta omhand och fördröja samt leda vidare ytvatten. Där det byggs fastigheter med platta tak så bör dessa av estetiska skäl vara vegetationsklädda. Vegetationsklädda tak har en funktion som gröna kilar och därmed utgör spridningskorridor för växter och djur, samt bidrar till ett bättre mikroklimat och till att fördröja nederbörd vid enskilda regntillfällen. Uteplatser på tak, skorstenar, inspektionsluckor och ventilationsanläggningar och dylikt undantas av bestämmelsen av vegetationsklädda tak. Ett vegetationsklätt tak kan vara bevuxet med sedum, ängsgräs eller motsvarande.

Kvarter 15, 16 och 17 är slutna mot Munksjön och har därför inga möjligheter att vid skyfall leda ut vatten som kommer på gårdarna till gatumark. Vid dessa gårdar bör höjdsättningen särskilt beaktas och gårdsyta som får instängd lågpunkt ska utformas med en fördröjningsyta som kan ta omhand om minst 10 m³ dagvatten för att minska konsekvenserna vid ett skyfall. Alternativet är att öppning skapas i byggnad eller skyddsåtgärder anordnas på fasad så att instängt vatten inte skadar byggnader.

Uppvärmning

Området ansluts till fjärrvärmenätet.

El

Den föreslagna bebyggelsen kan ansluta till befintligt elnät. För att klara elförsörjningen i området så behövs tre transformatorstationer. I plankartan är detta säkerställt med planbestämmelser för tekniska anläggningar för att kunna stycka av områdena till egna fastigheter. En transformator är placerad i södra avslutet av Påsgatan. Den andra transformatorn är placerad på torget, söder om Säckfabriken. Den tredje transformatorn är placerad norr om Panncentralen. Transformatorstationen vid Påsgatan och vid torget är redan uppförda på tidsbegränsat bygglov.

På grund av områdets storlek så kommer transformatorstationerna bli ytkrävande och dominera stadsrummet. Det finns därför krav på att transformatorstationerna ska utformas med särskilda arkitektoniska krav. Transformatorerna ska utformas med särskilda arkitektonisk omsorg och en estetisk anpassning av transformatorstationen ska ske till platsen och de omkringliggande byggnaderna.

Transformatorn vid torget, söder om Säckfabriken ska anpassas till kulturvärdena på platsen och gestaltas ihop med den närliggande pumpstationen. Detta säkerställs genom en planbestämmelse på plankartan. Transformatorn planläggs på en höjd av 90,3 (m.ö.h.).

Transformatorstationen vid Panncentralen planläggs på en höjd av 90,4 (m.ö.h.). Transformatorn ligger i söderläge och kan därmed behöva extra ventilation som ventilerar bort värmen för att det inte ska bli för varmt i stationen. Det kan bli ett litet oljud från dessa fläktarna och det är därför av vikt att man vid projekteringen tar hänsyn till detta för att minimera eventuell störning från fläktarna. I samband med projekteringen är det även av vikt att titta på hur transformatorn ansluter mot Påsgatan och Tjärpappsgatan så inga otrygga mellanrum skapas mellan transformator och gata.

Avfall

Området är utformat som traditionell kvartersstad och avfallshämtning sker via anslutande gator och avfallshantering sker inom fastigheterna. Gemensamma utrymmen och anordningar för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassade samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls.

Kommunen rekommenderar att tillgång till samtliga fraktioner finns inom fastigheten, och med ett avstånd av maximalt 50 meter från entréer, både med tanke på miljön och för att det bidrar till en lägre kostnad för fastighetsägaren. Riktlinjerna vid ny- och ombyggnation är att insamlingen av avfall ska omfatta följande fraktioner: matavfall, returpapper, t.ex. tidningar, pappersförpackningar, metallförpackningar, ofärgade glasförpackningar, färgade glasförpackningar, plastförpackningar, elektronik, ljuskällor och batterier, restavfall, grovavfall. Utöver detta är det bra om fastighetsägaren möjliggör för insamling av elektronik och batterier. För att underlätta sorteringen av avfall bör det finnas separerade kärl även i lägenheterna.

Risken för olyckor i samband med avfallshantering bör minimeras, varför avfallsbilarna inte ska behöva backas eller köras på gång- och cykelvägar. Vid hämtningsstället bör det ej finnas några hinder, exempelvis i form av parkerade cyklar eller bilar. Hämtningen bör placeras i fastighetsgräns med ett avstånd från platser såsom gemensamhetsytor och restauranger där folk vistas i större utsträckning. Anvisningar gällande avfallshantering finns i kommunens Renhållningsordning och även i Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Planområdet ligger intill en prioriterad utryckningsväg. Insatstiden till området ligger inom intervallet 1-10 minuter. Utrymning med hjälp av räddningstjänstens stege kan därmed vara möjlig, se räddningstjänstens "Handlingsprogram Trygghet och säkerhet . delprogram operativa insatser" antagen av kommunfullmäktige.

Skydd mot spridning

Skydd och åtgärder mot spridning beskrivs under kapitel "Risker".

Åtkomlighet för räddningsinsatser

Alla byggnader ska vara åtkomliga för räddningsinsats. Det innebär att samtliga entréer och andra utrymningsvägar som utgöretillträdesväg för räddningstjänsten, ska vara tillgänglig inom 50 meter från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon. Detta för att räddningstjänsten ska kunna göra en effektiv räddningsinsats. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt. Det är av vikt att garageinfarterna samt kantstensparkering utformas samstämmigt med övriga gaturum. Detta för att det inte ska ske någon negativ påverkan på planerade gatuträd och för att säkerställa att räddningstjänstens framkomlighet till gårdar och byggnader inte blockeras. Lumpkungens gata invid Lumpkungens park är smal. Vid västra delen av Lumpkungens park, närmast Lumpkungens gata ska därför 0,5 meter av parken tåla belastningar för Räddningstjänstens fordon. Detta så att den delen av parken, tillsammans med Lumpkungens gata kan användas som uppställningsplats vid utryckning.

Brandvatten

Vatten för brandsläckning ska anordnas så att brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter och att avståndet mellan brandposter understiger 150 meter.

Brandposter

Vatten för brandsläckning ska anordnas så att brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter och att avståndet mellan brandposter understiger 150 meter.

Plankarta och planbestämmelser





Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

GATA

Bestämmelsen anger gata som markanvändning för allmän körtrafik och marken ska vara tillgänglig för fordonstrafik, gående och cyklister. Syftet med planbestämmelsen gata är att den ska serva allmänhetens behov av infrastruktur. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 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.

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 5 § stycke 1 punkt 2 PBL.

PARK₁

Flytande park med bryggor ska anläggas

Bestämmelsen anger park₁ som användning. Syftet med bestämmelsen är möjliggöra anläggande av en flytande park som kan utnyttjas för rekreation m.m. Bestämmelsen har stöd 4 kap 5 § stycke 1 punkt 2 PBL.

BC(P)

Kvartersmark

Bostäder, Centrum, Parkering under mark

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av centrumverksamhet tillsammans med bostäder samt möjliggöra för parkeringsgarage under mark. På så sätt är det möjligt att skapa tredimensionella fastighetsutrymmen. Med bestämmelsen är det möjligt att skapa en blandning av centrumverksamheter så som kontor, service och handel. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

C

Centrum

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av centrumverksamhet. Med bestämmelsen är det möjligt att skapa en blandning av centrumverksamheter så som kontor, service och handel. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

E₁

Transformatorstation

Syftet med bestämmelsen är att inrymma transformatorstationer för planområdets behov, då befintliga transformatorstationer i närområdet inte har tillräcklig kapacitet för ett stort antal nya bostäder. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

E₂

Pumpstation

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

(BC)

Bostäder och Centrum ovan mark

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av centrumverksamhet tillsammans med bostäder. På så sätt är det möjligt att skapa tredimensionella fastighetsutrymmen. Med bestämmelsen är det möjligt att skapa en blandning av centrumverksamheter så som kontor, service och handel. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

W

Vattenområden

Vattenområde

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

W₁

Bryggor

Bestämmelsen anger bryggor som användning. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att bryggor får uppföras. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

+0,0

Mark

Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter

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

tryckbank

Skydd

Stabiliserande tryckbank ska finnas

Bestämmelsen anger tryckbank som egenskapsbestämmelse för allmän plats. Syftet med bestämmelsen är säkerställa att tryckbank uppförs då det erfordras av stabilitetsskäl. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 12 § stycke 1 punkt 1 PBL.

spontkaj

Stabiliserande spontkaj ska finnas

Bestämmelsen anger spontkaj som egenskapsbestämmelse för allmän plats. Syftet med bestämmelsen är säkerställa att spontkaj uppförs då det erfordras av stabilitetsskäl. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 12 § stycke 1 punkt 1 PBL.

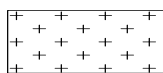
punktkälla

Punktkälla ska saneras eller kapslas in. Vid inkapsling ska punktkälla försees med okulär gräns, exempelvis duk/nät för att varna för och avskilja förorenad mark från rena massor. Tätskiktet ovanför spanten ska klara de belastningar som förväntas uppstå vid anläggning av parkmark, exempelvis stödmurar, ramper, trappor och hårdgjorda ytor. Inom punktkälla där skyddstäckning är grundare än 1,0 meter är enbart ytliga rotsystem lämpliga. Där skyddstäckningen är mer än 1,0 meter kan djupare rotsystem planteras

Bestämmelsen anger punktkälla som egenskapsbestämmelse för allmän plats. Syftet med bestämmelsen är säkerställa att punktkälla saneras eller kapslas in. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa att träd med djupa rotsystem inte planteras och att djupa konstruktioner inte anläggs då rotsystem över tid kan skada tätskiktet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 12 § stycke 1 punkt 1 PBL.

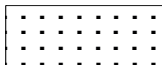
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



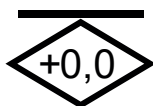
Marken får byggas under med garage under planterbart bjälklag. Ovan planterbart bjälklag får endast komplementbyggnad, balkong, uteplats och terrasser/altaner uppföras. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter med takvinkeln som får vara mellan 0 och 30 grader. Mot Gata 3 får upphöjd terrass/altan kraga ut max 1,5 meter från fasadliv. Minst 1 meter av korsmarken ska uppföras som en planteringsyta

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 syftar även till att möjliggöra mer grönska i gaturummet och dölja höga socklar. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § stycke 1 punkt 1.



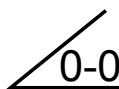
Marken får inte försees med byggnad. Marken ska harmonisera och utformas med likartad markbeläggning som omkringliggande torg och gator. Undantag: prickmark mot Gata 4 som ska följa intilliggande gatuhöjder men utformas något upphöjd och tydligt skild från allmän Gata genom olikartad markbeläggning. Ramper ovan mark och befintliga skärmtak ovan prickmark omfattas ej av prickmark

Bestämmelsen reglerar vilken mark som inte får försees med byggnad. Syftet med bestämmelsen är reglera placering, utformning och vilka ytor som får bebyggas över angivet nollplan (m.ö.h). Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra en förgårdszon avsedd för blomarrangemang, samt förplats för verksamheter och boende. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § stycke 1 punkt 1.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

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



Takvinkeln får vara mellan angivet värde och angivet värde i grader

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

Utformning

f₁

Fasader som överstiger 20 meter av kvarterets fasadlängd ska delas upp så fasaden mot Allmän plats upplevs som flera byggnader genom variation i till exempel fasaduttryck eller materialval (så att ett varierat uttryck uppstår)

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

f₂

Bottenvåning ska utformas med tillräcklig rumshöjd för att inrymma centrumverksamhet inom röd markering enligt illustration. Bostäder får ej inrymmas i bottenvåning inom röd markering, dock får centrumverksamhet eller bostadskomplement finnas

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för centrumverksamhet i bottenvåningarna. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

f₃

Entréer till Centrum och Bostäder ska i första hand orienteras mot Allmän plats. Entréer till Bostäder ska vara genomgående så att trapphus kan nås från gård och Allmän plats

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att entréer vänds mot Allmän plats och att kompletterande entréer för bostäder är tillåtna mot gård. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

f₄

Skorsten, hisschakt, ventilationsrum, teknikrum och dylikt ska utformas och anpassas till de kulturhistoriska värdena. Vid nya tillägg och ändringar ska originalritning tas i beaktning

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadernas kulturhistoriska värden inte förvanskas. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

f₅

Tak ska vara sadeltak med gavelmotiv mot östligt och västligt väderstreck. Takkupor mot Allmän plats får uppföras till maximalt en tredjedel av takfallets längd och vara indragen minst 1 meter från fasad och 1 meter under taknock

Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till befintliga kulturhistoriska byggnader i området samt skapa stadsmässig karaktär. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

f₆

Tak ska vara sadeltak med gavelmotiv mot nordligt och sydligt väderstreck. Takkupor mot Allmän plats får uppföras till maximalt en tredjedel av takfallets längd och vara indragen minst 1 meter från fasad och 1 meter under taknock

Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till befintliga byggnader samt skapa stadsmässig karaktär. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

f₇

Byggnad ska ta hänsyn till befintliga kulturhistoriska fabriksbyggnaders industrikaraktär vad gäller tak- och fasadutformning samt övriga detaljer

Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till befintlig kulturmiljö. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

f₈

Översta våningen ska vara indragen minst 2 meter mot Allmän plats.

Syftet med bestämmelsen är att minska skalan i gatuutrymmet och byggnaden ska upplevas lägre. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

f₉

Byggnadens sockelvåning ska mot Allmän plats ta hänsyn till topografin och utformas förhöjd i 1-2 våningar med ett särskiljande uttryck, bearbetning och detaljering i förhållande till ovanliggande våningsplan

Syftet med att bestämmelsen är att säkerställa att sockelvåning går att utläsa i förhållande till övriga våningar. Bestämmelsen syftar till att ge byggnadernas fasad ett livfullt uttryck och skapa skuggspel i fasaden, till exempel genom texturskillnader, reliefverkan och mönsterverkan för att skapa mervärde till gaturummet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

f₁₀

Byggnadens översta del ska karaktärsfullt utformas slank och eventuella tekniska installationer och bekvämlighetsutrymmen ska integreras i byggnadens volym

Syftet med att bestämmelsen är dela in byggnadsvolymen vertikalt för att byggnaden ska ge en positiv påverkan på stadens siluett och ej upplevs överväldigande, likartade, samt för att minska negativa skuggeffekter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

f₁₁

Igenmurade öppningar får tas upp och/eller glasas in

Syftet med att bestämmelsen är att möjliggöra återskapande av byggnad som ligger mycket nära den befintliga ursprungliga kulturhistoriska fabriksbyggnadens utformning, samt möjliggöra ljusinsläpp. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

f₁₂

Nya byggnadsvolymer ska utformas så att det framgår att de utgör ett tillägg. De ska dock ta hänsyn till de kulturhistoriska fabriksbyggnaderna vad gäller karaktär och arkitektonisk gestaltning

Syftet med att bestämmelsen är att säkerställa att eventuella nya byggnadsvolymer blir läsbara och att hänsyn tas till befintliga kulturhistoriska fabriksbyggnader vad gäller karaktär och arkitektonisk gestaltning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

f₁₃

Teknisk anläggning ska anpassas till kulturvärdena på platsen och/eller utformas med särskilda arkitektoniska krav

De tekniska anläggningarna kommer få en stor påverkan på stadsrummet. Syftet med att bestämmelsen är att säkerställa att tekniska anläggningar tar hänsyn tas till befintliga kulturhistoriska fabriksbyggnaderna vad gäller karaktär och arkitektonisk gestaltning och eller utformas med särskilda arkitektoniska krav genom en estetisk anpassning till omkringliggande bebyggelse. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

f₁₄

Minsta frihöjd under utkragande balkonger mot Allmän plats vid Gata 1, Gata 2, Gata 4 och Torg 1 är 5 meter. Mot Allmän plats vid Gata 1, Gata 4 och Torg 1 får balkonger kraga ut maximalt 1 meter från fasadliv. Mot Allmän plats vid Gata 2 får balkonger kraga ut maximalt 1,5 meter från fasadliv. Mot Allmän plats vid Gata 3 får balkonger kraga ut motsvarande Korsmark. Avfasade hörn får inte förses med utkragande balkong. Balkonger som krager ut över och mot Allmän plats får inte glasas in, övrig inglasning ska utföras på ett enhetligt sätt

Bestämmelsen reglerar var balkonger får kraga ut över allmän plats samt var och hur balkonger får glasas in. Syftet med att bestämmelsen är att skapa stadsmässig karaktär, skydda gatuträd samt för att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet i området. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

f₁₅

Balkonger ovan +110,0 meter över angivet nollplan får inte kraga ut över fasadliv

Bestämmelsen reglerar att balkonger inte får kraga ut över fasadliv ovan +110,0 meter över angivet nollplan (m.ö.h). Syftet med bestämmelsen är att skapa en slankare, smäcker och mer stadsmässig avslutning uppåt på byggnaden eftersom den delen av byggnaden blir en dominant del av stadssiluetten. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

f₁₆

Balkonger får uppföras ovan Prickmark

Bestämmelsen reglerar att balkonger får kraga ut över prickmark. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra balkonger ovan prickmark. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

f₁₇

Byggnad får kraga ut över avfasat hörn, frihöjd på minst 5 meter över marknivån med en högsta nockhöjd på +111,0 över angivet nollplan (Etikett inom parentes indikerar 3D-bestämmelse)

Bestämmelsen reglerar att det måste finnas en frihöjd på minst 5 meter över marknivån innan byggnad får kraga ut över avfasat hörn. Byggnads nockhöjd får maximalt vara +111,0 meter över angivet nollplan (m.ö.h). Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra trafikens framkomlighet och tredimensionell fastighetsbildning (3D). Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

f₁₈

Frontespis mot Allmän plats får endast anordnas för trapphus och hiss och får inte överskrida angiven nockhöjd

Bestämmelsen reglerar att frontespis mot Allmän plats endast får anordnas för trapphus och hiss och får inte överskrida angiven nockhöjd. Syftet med bestämmelsen är att minska skalan i gatuutrymmet och byggnaden ska upplevas lägre. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

f₁₉

Taktytor skall vara vegetationsklädda

Bestämmelsen reglerar vilka taktytor som ska vara vegetationsklädda. Syftet med bestämmelsen är att taken ska vara vegetationsklädda och ha funktion som gröna kilar och därmed utgör spridningskorridor för växter och djur, samt bidrar till ett bättre mikroklimat. Vegetationsklädda tak kan även fördröja och reducera mängden dagvatten. Uteplatser på tak, skorstenar, inspektionsluckor och ventilationsanläggningar och dylikt undantas av bestämmelsen av vegetationsklädda tak. Ett vegetationsklätt tak kan vara bevuxet med sedum, ängsgräs eller motsvarande. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

Utförande

b₁

Gårdsyta som får instängd lågpunkt ska utformas med en fördröjningsyta som kan ta omhand om minst 10 m³ vatten för att minska konsekvenserna vid skyfall. Alternativet är att öppning skapas i byggnad eller skyddsåtgärder anordnas på fasad så att instängt vatten inte skadar byggnader

Bestämmelsen reglerar vilka gårdsytor som ska utformas med fördröjningsyta, alternativt öppning i byggnad eller skyddsåtgärder på fasad. Syftet med bestämmelsen är att minska konsekvenserna vid ett skyfall så att instängt vatten inte skadar byggnaderna. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL.

b₂

Byggnad ska utföras gassäker så att gasinträngning från mark och grundvatten förhindras

Bestämmelsen reglerar att nya och befintliga byggnader ska utföras gassäkra. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att kvarlämnade föroreningar inte påverkar inomhusluften negativt i form av åginträngning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 1 PBL

m₁

Störningsskydd

Fasader samt tak ska utföras med ytskikt samt isolering i obrännbart material. Fasader och tak ska utföras i minst brandteknisk klass A2 utmed Bygatan och Vaggerydsgatan. Fönster och dörrar ska utföras i minst brandteknisk klass E30 utmed Bygatan och Vaggerydsgatan. Fönster får vara öppningsbara

Bestämmelsen reglerar vilka fasader och tak som ska utföras med ytskikt samt isolering i obrännbart material. Syftet med bestämmelsen är att begränsa konsekvenserna vid brand, efter utsläpp av brandfarlig vätska på bensinstation, eller efter en olycka med farligt gods. Detta så att antändning försvåras, brandspridning begränsas samt att fasad och taktäckning endast kan ge ett begränsat bidrag till branden. Om bensinstationen och all hantering av brandfarlig vara är flyttad innan startbesked för byggnaden och att det inte regelbundet transporteras farligt gods klass 3 längs Bygatan så utgår kravet om brandklassade fönster, dörrar och obrännbar fasad. Om bensinstationen och all hantering flyttas efter startbesked så kan man göra en uppdaterad brandskyddsdokumentation som redovisar det nya utgångsläget. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 12 § stycke 1 punkt 1 PBL.

m₂

Ventilationsöppningar/luftintag ska inte placeras utmed fasader längs Bygatan och Vaggerydsgatan. Ventilationen ska ha central avstängning. Rökdetektor ska placeras i tilluftskanal omedelbart efter tilluftsfläkt. Vid detektion ska också till- och frånluftsfläktar inom aktuellt system stoppas.

Bestämmelsen reglerar att ventilationsöppningar/luftintag inte ska placeras utmed fasader längs Bygatan och Vaggerydsgatan, samt att ventilationen ska ha central avstängning. Syftet med bestämmelsen är att begränsa brandspridning, spridning av rökgaser eller frätande ångor samt för att minimera konsekvenserna ur luktolägenhetssynpunkt. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 12 § stycke 1 punkt 1 PBL.

m₃

Entréer skall vara genomgående så att trapphus kan nås från Allmän plats och från gård

Bestämmelsen reglerar att entréer ska vara genomgående så att trapphus kan nås från Allmän plats och från gård. Syftet med bestämmelsen är att begränsa brandspridning och spridning av rökgaser eller frätande ångor. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 12 § stycke 1 punkt 1 PBL

m₄

Entréer, fönster och känslig teknisk utrustning ska placeras minst +90,1 meter över angivet nollplan eller förses med skyddsåtgärder mot översvämning. Vid placering av teknisk utrustning under +90,1 skall den alltid placeras minst 0,5 meter över golvnivån samt förses med andra skyddsåtgärder mot översvämning

Bestämmelsen reglerar att byggnadens golvnivå ska vara minst 90,1 meter över nollplan (m.ö.h) eller förses med översvämningsskydd. Syftet med bestämmelsen är att minimera konsekvenserna vid höga vattenivåer i Munksjön. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 12 § stycke 1 punkt 1 PBL.

m₅

Entréer, fönster och känslig teknisk utrustning ska placeras minst +90,3 meter över angivet nollplan eller förses med skyddsåtgärder mot översvämning. Vid placering av teknisk utrustning under +90,3 skall den alltid placeras minst 0,5 meter över golvnivån samt förses med andra skyddsåtgärder mot översvämning. Bestämmelsen reglerar att byggnadens golvnivå ska vara minst 90,3 meter över angivet nollplan (m.ö.h) eller förses med översvämningsskydd. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att golvnivån hamnar ovan Jönköpings kommuns rekommenderade skyddsnivå för översvämning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 12 § stycke 1 punkt 1 PBL.

r

Rivningsförbud

Byggnad får inte rivas

Bestämmelsen reglerar att byggnad inte får rivas. Syftet med bestämmelsen är att bevara befintliga kulturhistoriska fabriksbyggnader. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § stycke 1 punkt 4 PBL.

q₁

Kulturvärden

Särskild värdefull bebyggelse som omfattas av 8 Kap. 13 § PBL. Utvändig tilläggsisolering är inte tillåten. Underhållsarbeten skall utföras så de överensstämmer med ursprungligt utseende. Byggnadens fönsterindelning ska bevaras. Originalritningar ska beaktas vid renovering och ombyggnation

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadernas kulturhistoriska värden skyddas. Bestämmelsen har stöd i 8 Kap 13 § PBL och 4 kap 16 § stycke 1 punkt 3 PBL

q₂

De böjda stålbalkarna som håller upp skärmtaket ska bevaras men får bytas ut vid skada. Skärmtakets taktäckning får ersättas av annat material

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadernas kulturhistoriska värden skyddas. Bestämmelsen har stöd i 8 Kap 13 § PBL och 4 kap 16 § stycke 1 punkt 3 PBL.

q₃

Befintliga fasader i tegel med kryssförband och dekorativa mönstermurningar med svärtat tegel ska bevaras, likväl som fasaddetaljer i form av friser, lisener, fönstervalv och gavelrösten med tinnar, samt Munksjö bruks firmanamn och logotyp på cirkulär platta. Byggnadens fönsterutformning skall bevaras enligt ursprungligt utseende. Byggnadens sadeltak ska bevaras och täckas med takpapp med ytskikt likt befintligt, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadernas kulturhistoriska värden skyddas. Bestämmelsen har stöd i 8 Kap 13 § PBL och 4 kap 16 § stycke 1 punkt 3 PBL.

q₄

Befintliga fasader i tegel med kryssförband och åsfogar ska bevaras. Likväl som fasaddetaljer i form av takfotsfriser, pilastrar, lisener, fönstervalv och utstickande gavelrösten med tinnar, samt Munksjö bruks firmanamn och logotyp på cirkulär platta. Byggnadens träfönster och gjutjärnsfönster skall bevaras enligt ursprungligt utseende och vara fortsatt öppningsbara. Byggnadens sadeltak ska bevaras och täckas med takpapp med ytskikt likt befintligt

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadernas kulturhistoriska värden skyddas. Bestämmelsen har stöd i 8 Kap 13 § PBL och 4 kap 16 § stycke 1 punkt 3 PBL.

q₅

Befintliga fasader i tegel med kryssförband och åsfogar ska bevaras. Likväl som fasaddetaljer i form av takfotsfris, indragna fasaddelar och lisener. Byggnadens träfönster och gjutjärnsfönster skall bevaras enligt ursprungligt utseende och vara fortsatt öppningsbara

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadernas kulturhistoriska värden skyddas. Bestämmelsen har stöd i 8 Kap 13 § PBL och 4 kap 16 § stycke 1 punkt 3 PBL.

Varsamhet

k₁

Kulturhistorisk värdefull byggnad som omfattas av 8 Kap. 17 § PBL.

Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller placering och utformning av fönster, dörrar och entréer ska bibehållas. Underhållsarbeten skall utföras så de överensstämmer med ursprungligt utseende. Nya fönster, dörrar och entréer ska i första hand placeras i igensatta öppningar. Upptagningar i fasaden ska ske med stor varsamhet. Nya tillägg ska med varsamhet utformas och anordnas med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden och karaktär samt vara väl avvägda både gällande form, material och kulörsättning

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadernas kulturhistoriska värden skyddas. Bestämmelsen har stöd i 8 Kap 13 § PBL och 4 kap 16 § stycke 1 punkt 2 PBL.

k₂

Byggnadens invändiga värden vad gäller den rumsliga volymen, innertakets fackverkstakstolar i trä, samt den ljusa kulörsättningen av väggarna ska beaktas. Likväl ska spårdragningarna i golvet beaktas

Bestämmelsen reglerar vilka karaktärsdrag och värden som det ska värnas om. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadernas kulturhistoriska värden inte förvanskas. Bestämmelsen har stöd i 8 Kap 17 § PBL och 4 kap 16 § stycke 1 punkt 2 PBL.

k₃

Byggnadens invändiga värden vad gäller den rumsliga volymen och ljusinsläpp från taklanterinin ska beaktas

Bestämmelsen reglerar vilka karaktärsdrag och värden som det ska värnas om. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadernas kulturhistoriska värden inte förvanskas. Bestämmelsen har stöd i 8 Kap 17 § PBL och 4 kap 16 § stycke 1 punkt 2 PBL.

k₄

Byggnadens invändiga värden vad gäller den rumsliga volymen ska beaktas. De gråmålade pelarna och bockarna som bär upp takbjälklaget och takkonstruktionen bör beaktas och lämnas synliga. Det befintliga obehandlade, spontade brädgolvet av gran ska beaktas vid höjning av golvnivån

Bestämmelsen reglerar vilka karaktärsdrag och värden som det ska värnas om. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadernas kulturhistoriska värden inte förvanskas. Bestämmelsen har stöd i 8 Kap 17 § PBL och 4 kap 16 § stycke 1 punkt 2 PBL.

k₅

Det utskjutande pulpettak belagt med papp ska bevaras och lämnas synligt men får vid omfattande skada bytas ut

Bestämmelsen reglerar vilka karaktärsdrag och värden som det ska värnas om. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadernas kulturhistoriska värden inte förvanskas. Bestämmelsen har stöd i 8 Kap 17 § PBL och 4 kap 16 § stycke 1 punkt 2 PBL.



e₁

Utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas

Bestämmelsen reglerar mot vilka gator körbar förbindelse får anordnas. Bestämmelsen har stöd i 4 Kap 9 § PBL.

Användning

Byggnadens byggnadsarea ska till minst 50% användas till Centrum

Bestämmelsen reglerar vilka byggnaders byggnadsarea som ska till minst 50% användas till Centrum. Syftet med bestämmelsen är att skapa en blandstad. Bestämmelsen har stöd i 4 Kap 11 § stycke 1 punkt 2 PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

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

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt. Allmän plats

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

Strandskyddet är upphävt. Kvartersmark. (Etikett inom parentes indikerar 3D-bestämmelse)

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

Strandskyddet är upphävt. Vattenområde

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

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bygglov av bostads- och/eller centrumbyggnad förrän markföroreningar avhjälpas och godkänts av tillsynsmyndighet.

Kvartersmark

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

Startbesked får inte ges för bygglov av bostads- och/eller centrumbyggnad förrän kaj och slänter försetts med stabilitetsförbättrande åtgärder som säkerställer totalstabiliteten i området och markens lämplighet för bebyggelse.

Kvartersmark

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

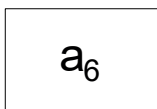
a₁

a₂

a₃

a₄

a₅



Ändrad lovplikt, fastighetsplan

Utökad bygglovsplikt omfattar tillägg, underhåll (såväl exteriört som interiört) eller ändring av byggnadsverk som är särskilt kulturhistorisk värdefulla och som inte får förvanskas. För alla tillägg, ändringar, åtgärder och underhållsarbeten ska samråd ske med stadsbyggnadskontoret. Kvartersmark

Bestämmelsen reglerar omfattningen av lovplikten. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 15 § stycke 1 punkt 1 PBL.

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden.

Bestämmelsen reglerar undantag från lovplikten. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 15 § stycke 1 punkt 1 PBL.

UPPLYSNING

- Utpekade ljudkällor inom Ahlstrom-Munksjö AB ska förses med bullerdämpande åtgärder.
- Planområdet omfattas av generella restriktioner kring grävarbeten p.g.a. förorenad mark. Hela området ska om möjligt täckas över med en meter rena massor om inte de är underbyggda med garage eller liknande. Om en överbyggnad på en meter inte är möjlig ska en okulär gräns tillämpas, exempelvis geonät, för att varna för och avskilja förorenad mark från rena massor. Om grävning krävs i förorenad mark ska lokal sanering utföras och förorenade massor ska lokalt bytas ut.
- Träd och buskar med ätliga bär får inte planteras i marken inom planområdet, om inte ytorna är underbyggda med garage eller liknande. Alternativt görs eventuella odlingar eller planteringar i upphöjda växtbäddar

Syftet med upplysningen är att underätta om generell information som gäller i hela planområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap PBL



ILLUSTRATIONER

Illustrationsyta för att underlätta läsning av planbestämmelser som inte ryms inom egenskapsytan

Syftet med illustrationen är att förtydliga läsbarheten av plankartan.



Illustrationslinje - flytande park

Syftet med illustrationen är att förtydliga läsbarheten av plankartan.



Illustrationslinje -konnektionslinje

Syftet med illustrationen är att förtydliga läsbarheten av plankartan.



Illustrationslinje - heldragen sektionslinje

Syftet med illustrationen är att förtydliga läsbarheten av plankartan med tillhörande sektion.

A

A - sektion

Syftet med illustrationen är att förtydliga läsbarheten av plankartan med tillhörande sektion.

B

B - sektion

Syftet med illustrationen är att förtydliga läsbarheten av plankartan med tillhörande sektion.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

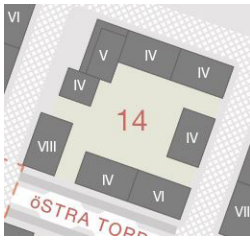
I detaljplaneprocessen är ambitionen att minimera projektets negativa påverkan på miljön och behov av skyddsåtgärder föreskrivs som planbestämmelser så att betydande miljöpåverkan ej uppkommer. För att klarlägga om planen kan innebära en betydande miljöpåverkan behöver en s.k. behovsbedömning göras.

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 ska upprättas. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Detaljplan för del av Lappen 19 m. fl. Etapp 3.

Det har däremot gjorts en miljökonsekvensbeskrivning i samband med ansökan om tillstånd till vattenverksamhet enligt 11 kap. Miljöbalken (1998:808) för stabiliserande åtgärder och en flytande park i Munksjön. Både ansökan och MKB finns som bilaga.

En miljökonsekvensbeskrivning är även framtagen för Ramprogrammet och är kopplad till planförslaget i de delar som berör ramprogrammets delområde för fabriksområdet.



Kvarter 14 inför samråd.



Kvarter 14 efter samråd och inför granskning.

Alternativ och andra ställningstaganden

Efter samrådet har bebyggelsestrukturen omarbetats för att tillskapa mer parkmark i området. Planförslaget har ritats och kvarteren har fått en mer sluten fasad, öppningar i bebyggelsen har förlagts i kvarteren mot sidogatorna.

Vid kvarter 14 har delar av kvarteret tagits bort för att möjliggöra etablerandet av en ny mindre park, Säckparken. Kopplingen mellan Östra Torpagatan, torget och de kulturhistoriska byggnaderna var tidigare inte så tydlig. Genom att minska storleken på kvarter 14 så synliggörs torget och en tydligare koppling skapas mellan Östra Torpagatan, torget och de kulturhistoriska byggnaderna för besökare. I och med avskärningen av byggnaden så skapas ett siktstråk som sträcker sig längs med Säckfabrikens gavelfasader med tillhörande skärmtak. I förlängningen av siktstråken finns Munksjötornet och Kristine kyrka på andra sidan Munksjön som fond.

Gatorna i området har blivit smalare till förmån för mer parkmark och bättre lutning på parkerna för att göra dem mer användbara. I samrådsförslaget så var parken i öster, Lumpkungens park, planlagd som Torg och skisserna från samrådet visade en relativt hårdgjord yta. I granskningsförslaget är ytan planlagt som park och ambitionen är att skapa en större plan parkyta på platsen. Delar av bebyggelsen vid kvarter 16 och 17 tillsammans med gatan är indragna för att möjliggöra att mer parkyta skapas och för att punktallan B2 inte ska överbyggas.

De två tornhusen som i samrådsförslaget tidigare fanns på södra delen av kvarter 13 och kvarter 16 har fått en ny placering på kvarter 16 och kvarter 17. Syftet med den nya placeringen är att ha en lägre bebyggelse mot parken i söder och markera avslutet på Östra Torpagatan.

I utbyggnadsplanerna för omvandlingen av området runt Munksjön diskuteras ett förslag på en eventuell ny broförbindelse över sjön. Inga ställningstagande har tagits i denna detaljplan om det kommer att byggas någon ytterligare bro över Munksjön. Planförslaget innebär att parkmark eventuellt behöver tas bort till förmån för en eventuell ny bro i framtiden. Hela eller en del av den inkapslade markföreningen kommer troligen att behöva tas bort för att kunna anlägga ett brofäste. Då det är oklart vilken typ av bro som kan bli aktuell är det omöjligt i dagsläget att bedöma hur den kommer att grundläggas.



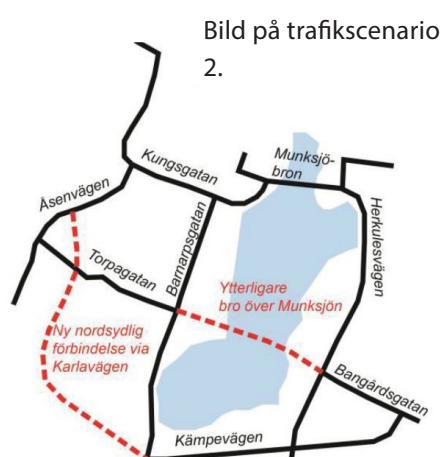
Förslag till trafiksystem enligt Ramprogrammet.

Trafikscenarier

Trafiken som kan komma att beröra planområdet var i samrådsskedet beräknat utifrån fyra olika trafikscenarier för år 2030. Planhandlingarna utgår ifrån de två trafikscenarierna som kommunen anser är de mest trovärdiga för området. Dessa två scenarier ligger till grund för beräkningen gatornas trafikmängder.

Scenario 1 innebär att varken Karlavägen eller bron över Munksjön byggs.

Scenario 2 innebär att både Karlavägen och ny bro byggs över Munksjön



Trafik inom planområdet

Två trafikutredningar har tagits fram i detaljplanen. En utredning som beskriver hur trafiken kommer att se ut inom exploateringsområdet har tagits fram av Sweco ("Trafikanalys" daterad 2013-02-22). Samt en utredning som beräknat vilken trafiktillväxt som den planerade stadsutvecklingen inom ramen för utbyggnadsstrategin kan förväntas generera fram till år 2030 ("Konsekvensanalys: Ny bro över Munksjön" daterad 2016-05-09).

Ingående trafikflöden baseras på Rambölls rapport "Konsekvensanalys: Ny bro över Munksjön" daterad 2016-05-09 samt uppgifter från Jönköpings kommun trafikavdelning om förväntad trafik på eventuell ny bro över Munksjön. Trafikflödena i de olika scenarierna skiljer sig på Barnarpsgatan samt den tillkommande bedömda trafik som en eventuell ny bro skulle kunna generera. Trafikscenariot innebär att bron skulle trafikeras med busstrafik med 10 min intervall och gång- och cykeltrafik.

Eventuell ny förbindelse över Munksjön

I utbyggnadsplanerna för omvandlingen av området söder om Munksjön diskuteras ett eventuellt förslag på en ny broförbindelse över Munksjön. Syftet med en sådan broförbindelse är att länka samman områdena på östra och västra sidan av Munksjön samt att öka integrationen mellan de nya stadsdelarna och staden i övrigt. Inga ställningstagande har tagits i denna detaljplan till om det kommer att byggas någon ytterligare bro över Munksjön.

Med hjälp av en kommunomfattande trafikprognosmodell har Ramböll beräknat vilken trafiktillväxt som den planerade stadsutvecklingen inom ramen för utbyggnadsstrategin kan förväntas generera fram till år 2030. Prognoserna visar att den beräknade trafikökningen resulterar i förvärrad trängsel på vissa högt belastade vägavsnitt samt kapacitetsbrist i ett antal korsningspunkter inom stadskärnan. Jönköping har som målsättning att resebehoven inom, till och från stadskärnan i mycket större utsträckning än idag ska tillgodoses via förflyttningar till fots, med cykel eller med kollektivtrafik. Idag utgörs en fjärdedel av alla resor i kommunen av bilresor som är kortare än fem kilometer. Målsättningen är att biltrafiken inte ska öka.

Karlavägen

Som redovisas i kommunikationsstrategin ligger Barnarpsgatan idag nära gränsvärdena för miljö kvalitetsnormen för luft samt ligger nära gränsen för de trafikmängder som den klarar av. Barnarpsgatan påverkas därför av hur bebyggelseutvecklingen i stadens och kommunens västra delar utvecklas. För att kunna fördela trafiken bättre väster om Munksjön föreslår kommunikationsstrategin en länk som utgår från Södra infartens rondell och vidare utmed dagens gång- och cykelstråk på den tidigare banvallen till Gräshagen, via Karlavägen, Dalagatan och Humlevägen/Hemstigen för att ansluta till Åsensvägen vid Bäckadalsgymnasiet. Gatusträckningen kommer att fungera som förbindelse mellan Bymarken, Dunkehalla, Bäckalyckan och stadsdelar söderut. Detta innebär att viss trafik då avlastar Barnarpsgatan, så att luftkvaliteten där kan förbättras. Enligt kommunikationsstrategins tidplan för åtgärder ligger Karlavägen i en senare etapp vilket gör att man även måste anpassa bebyggelsen utifrån dagens trafikmängder. I alla beräkningar på luftkvalitet, buller och kapacitet utgår man därför ifrån olika huvudscenarier som innebär olika trafikmängder för Barnarpsgatan.

Hälsa och säkerhet

Sol och skuggstudie

I samband med planläggningen har en sol och skuggstudie framtagits som visar höst- och vårdagsjämning. De valda datumen är 21 mars och 21 juni. De valda klockslagen för solstudien är kl 09.00, kl 12.00, kl 15.00 och kl 18.00. Resultatet visas nedan. Slutsatsen utifrån studien är att alla gårdar innehar solljus sommartid. Vid dessa ytor bör exploatören förlägga vistelseytorna.

Figuren visar solljus och skuggorna kring planförslaget den 21 mars kl 09.00 och kl 12.00.



Figuren visar solljus och skuggorna kring planförslaget den 21 mars kl 15.00 och kl 18.00.



Figuren visar solljus och skuggorna kring planförslaget den 21 juni kl 09.00 och kl 12.00.



Figuren visa solljus och skuggorna kring planförslaget den 21 juni kl 15.00 och kl 18.00.



Miljökvalitetsnormer (MKN) vatten

Exploateringsområdet ligger inom det naturliga avrinningsområdet för Munksjön (Id SE640746-140268).

Munksjön är belägen i centrala Jönköping och ingår i slutet av i Tabergsåns vattensystem med direkt förbindelse till Vättern. Sjön är ca 1 km² stor och har ett största djup på ca 25 m. Tillrinningsområdet är ca 245 km² stort och består mestadels av skogsmark, odlingsmark och urban bebyggelse. Sjön har hög biologisk funktion för sjöfåglar samt har relativt artrik fiskfauna (Viss, 2018). Sjön är dock historiskt belastad av industriföroreningar och dessa finns idag bundna i botten sedimentet och påverkar ex. bottenfauna negativt. Sjöns ekologiska status är otillfredsställande och uppnår ej god kemisk status.

Enligt plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormer för vatten följas. En miljökvalitetsnorm är en bestämmelse om en viss miljökvalitet som ska uppnås eller bibehållas. I direkt anslutning till planområdet ligger Munksjön vilken är förbunden med Vättern. Munksjön vilket är en recipient för avloppsvatten och dagvattnet. Det är viktigt att planläggningen av området inte påverkar statusen för miljökvaliteten i sjön men även i Vättern som är dricksvattentäkt. År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster.

Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande.

Vägdagvatten från kommunala gator samlas upp i nytt ledningssystem, som dimensioneras i detaljprojekteringsskedet. För utjämning och rening av dagvattnet föreslås system med trädgropar och regnbäddar i kombination med rörmagasin innan vattnet leds till Munksjön. Denna åtgärd anses tillräcklig för att MKN för Munksjön inte ska påverkas negativt av planen. Vid mer extrema regn kommer vatten att avrinna ytledes med utsläpp direkt till Munksjön.

Miljökvalitetsnormer (MKN) luft

Ramböll Sverige AB har på uppdrag av Tolust ETT AB utfört spridningsberäkningar av NO₂ (kvävedioxid), PM₁₀ (partiklar) från utsläpp till luft från Jönköping Energi AB kraftvärmeverk på fastigheten Lappen 8, Jönköpings kommun. Kraftvärmeverket har två utsläppspunkter, skorstenar, som beräkningar utförts för. Bedömning av utsläpp av vattenånga från Ahlstrom-Munksjö AB har också inkluderats i rapporten. Spridningsberäkningarna är en komplettering i det underlag som tagits fram i detaljplanen för det kommande bostadsområdet väster om Munksjön, del av Lappen 17 m. fl. Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft är reglerade i luftkvalitets-förordningen och styr över gränsvärdesnormerna för de olika ämnena. Normerna gäller i hela landet för utomhusluft och kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten samt tillhandahålla aktuell information om föroreningsnivån.

Resultaten från spridningsberäkningarna visar tydligt att halterna för de olika ämnena i luften i närområdet kring industrifastigheten ligger betydligt under de gällande gränsvärdesnormerna, MKN (årsmedelvärde, timmedelvärde), för båda scenarierna. Utsläppshalterna ligger även under de nationella miljömål som finns upptagna för de olika ämnena.

Spridningsberäkningarna är utförda vid drift av samtliga eldningspannor tillgängliga på kraftvärmeverket, och resultaten visar att luftkvaliteten i området närmast Jönköpings Energi AB är påverkad av utsläppen, dock överskrider inga gränsvärdesnormer för kvävedioxider eller partiklar. Vid normal drift förväntas därför ännu lägre halter än de som presenteras i rapporten. Ramböll Sverige AB bedömer att utsläppen från Jönköpings Energi AB inte riskerar att medföra en försämrad luftkvalitet som riskerar att överskrida nuvarande gränsvärdesnormer, MKN för luft.

Luftkvalitet

Sweco har uppdaterat de spridningsberäkningar som gjordes inför etapp 1 avseende på partiklar som PM_{10} vid Barnarpsgatan (bilaga). Beräkningarna är utförda för att representera dels år 2015, dels år 2030. Beräkningarna är gjorda av Sweco utifrån ett scenario, med ny bro över Munksjön och utan Karlavägen ("Trafikanalys" daterad 2013-02-22).

Resultaten från de nya spridningsberäkningarna visar att miljökvalitetsnormerna underskrids både för år 2015 och för år 2030, vilket är positivt. Mätningarna vid Barnarpsgatan år 2015 visar att årsmedelvärdet även underskrider miljökvalitetsmålet, vilket även det är positivt. Dock överskrider miljökvalitetsmålets dygnsmedelvärde vid de flesta vägvägnitten både för nuvarande situation år 2015 och för framtida situation år 2030. Detta är negativt ur luftkvalitetssynpunkt.

De beräknade partikelhalterna stämmer väl överens mot de uppmätta halterna vid Barnarpsgatan. Det kan poängteras att de beräknade halterna år 2015 vid läget där mätningar bedrivs är överskattade för årsmedelvärdet och att dygnsmedelvärdet underskattas, dock är denna underskattning att betrakta som liten.

Ånga och lukt

Med avseende på de utsläpp av vattenånga som sker från Ahlstrom-Munksjö AB bedöms risken för påverkan på kommande fastigheter som ringa, då kondensation på fasader och fönster etc. med största sannolikhet endast kommer ske vid extrema temperaturer och luftfuktighetsförhållanden, vilket sällan inträffar under året.

Kvarter 12 och 15 ligger inom störningszonen för lukt från bensinstationen. Genom lämplig placering av ventilationsintagen bort från källan skulle eventuella luktolägenheter kunna undvikas. Planbestämmelse i plankartan reglerar att ventilationsöppningar/luftintag inte ska placeras utmed fasader längs Bygatan och Vaggerydsgatan utifrån risksynpunkt, se Riskanalys. Den planbestämmelsen bidrar även till goda förutsättningar för att minimera luktolägenheter i området.

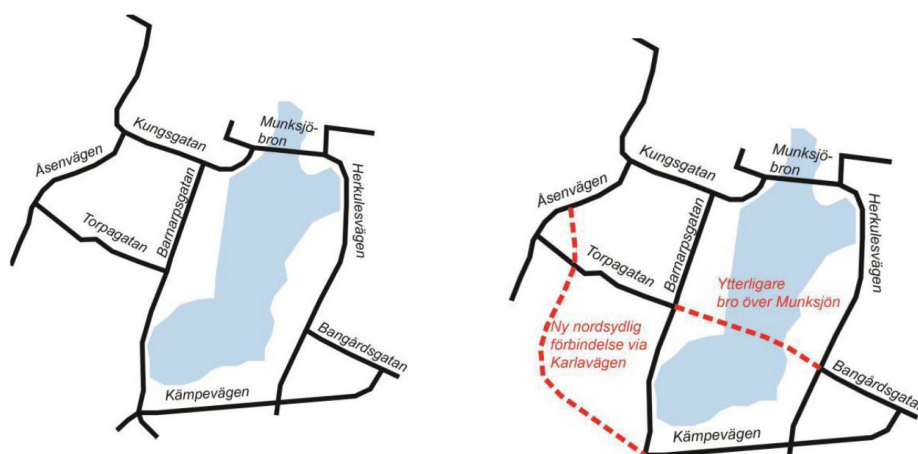
Trafikbuller

Soundcon har tagit fram bullerutredning för området för att ge svar på i vilken grad föreslagen bebyggelse kommer att påverkas av buller från vägtrafik och närliggande industriverksamheter samt hur ljudnivåerna förhåller sig till aktuella riktvärden. Planhandlingarna utgår ifrån de två trafikscenarierna som kommunen anser är de mest trovärdiga för området. Dessa två scenarier ligger till grund för beräkningen av trafikbuller.

Beräkningar har utförts för två nya trafikscenarier:

- Trafikscenario - Utan ny bro över Munksjön samt utan Karlavägen.
- Trafikscenario - Med ny bro över Munksjön samt med Karlavägen.

- Illustration till vänster.
Trafikscenario - Scenario Varken Karlavägen eller bron över Munksjön byggs
- Illustration till höger.
Trafikscenario - Både Karlavägen och ny bro byggs över Munksjön



Ingående trafikflöden baseras på Rambölls rapport "Konsekvensanalys: Ny bro över Munksjön" daterad 2016-05-09 samt uppgifter från Jönköpings kommun om förväntad trafik på eventuell ny bro över Munksjön. Trafikflödena i de olika scenarierna skiljer sig på Barnarpsgatan samt den tillkommande bedömda trafik som en ny bro genererar.

Kommunen bedömer att i planhandlingen ta höjd för en trafikmängd som motsvarar trafiken inom området och ytterligare busstrafik med 10 min turtäthet. Trafikmängden innebär att bullerriktvärdena för bostäder underskrids och samtliga byggnader inom planområdet underskrider riktvärdet 60 dBA vid fasad för de studerade trafikscenarierna.

Förordningen (2015:216) innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. De bostäder som överstiger detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom innergårdarna där detta uppfylls.

MUNKSJÖSTADEN, JÖNKÖPING
DETALJPLAN 3, KV 12-17

Trafikbullerutredning
 Scenario: Ingen bro samt utan Karlaväg

Dygnsekvivalenta ljudnivåer vid fasader

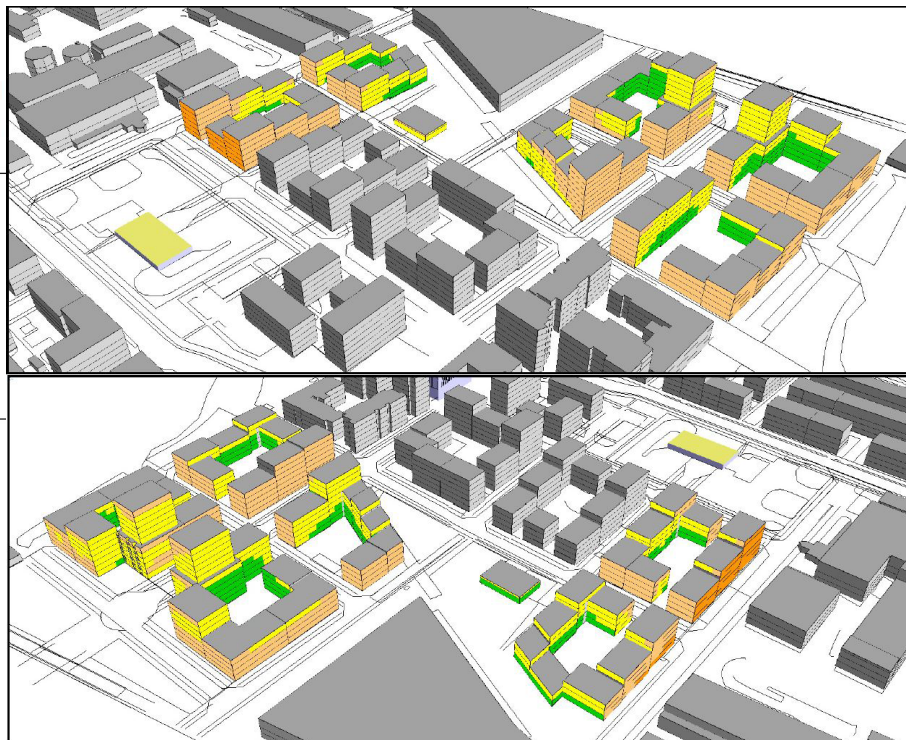
ÖVRIGT

Kartan visar ljudnivåerna som fritättsvärden, dvs exklusive reflex i den närmsta fasaden.

Ekvivalent ljudnivå

$L_{A,eq}$ (dBA)

	> 65
	60 - 65
	55 - 60
	50 - 55
	45 - 50
	≤ 45



MUNKSJÖSTADEN, JÖNKÖPING
DETALJPLAN 3, KV 12-17

Trafikbullerutredning
 Scenario: Utan bro samt utan Karlaväg

Maximala ljudnivåer vid fasader under natt

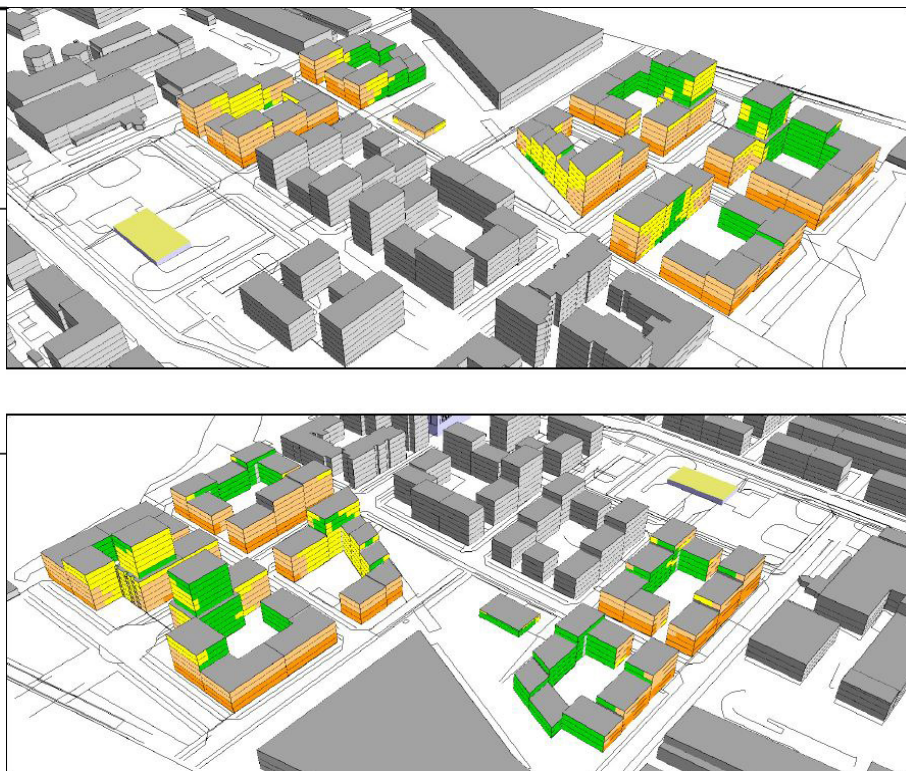
ÖVRIGT

Kartan visar ljudnivåerna som fritättsvärden, dvs exklusive reflex i den närmsta fasaden.

Maximal ljudnivå

$L_{A,max}$ (dBA)

	> 80
	75 - 80
	70 - 75
	65 - 70
	60 - 65
	≤ 60

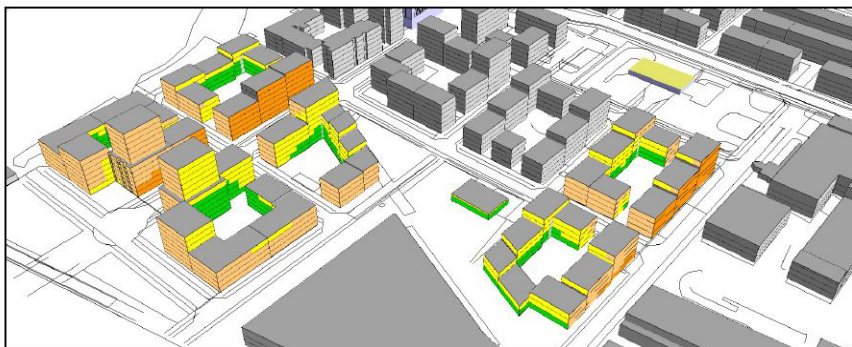


MUNKSJÖSTADEN, JÖNKÖPING
DETALJPLAN 3, KV 12-17
 Trafikbullerutredning
 Scenario: Ny bro samt med Karlavägen
 Dagnysekivalenta ljudnivåer vid fasader

ÖVRIGT
 Kartan visar ljudnivåerna som tritfältsvärden,
 dvs exklusive reflex i den närmsta fasaden.

Ekvivalent ljudnivå
 $L_{A,eq}$ (dBA)

	> 65
	60 - 65
	55 - 60
	50 - 55
	45 - 50
	<= 45

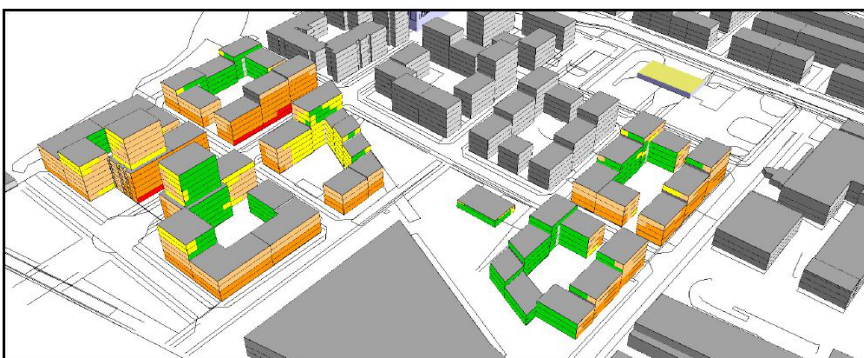
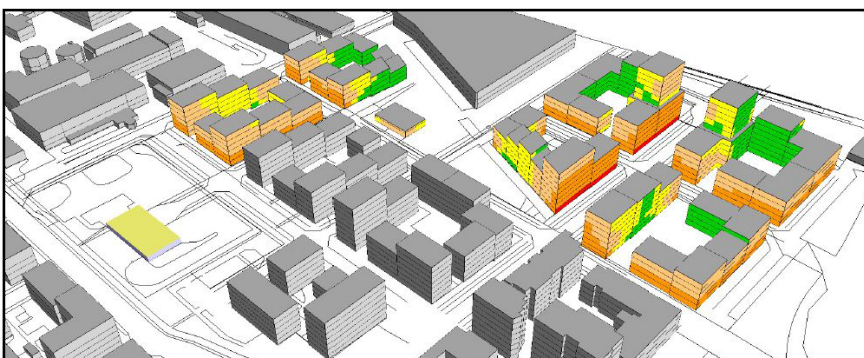


MUNKSJÖSTADEN, JÖNKÖPING
DETALJPLAN 3, KV 12-17
 Trafikbullerutredning
 Scenario: Ny bro samt med Karlavägen
 Maximala ljudnivåer vid fasader under natt

ÖVRIGT
 Kartan visar ljudnivåerna som tritfältsvärden,
 dvs exklusive reflex i den närmsta fasaden.

Maximal ljudnivå
 $L_{A,max}$ (dBA)

	> 80
	75 - 80
	70 - 75
	65 - 70
	60 - 65
	<= 60



Industribuller

Soundcon har tagit fram bullerutredning för området för att ge svar på vilken grad föreslagen bebyggelse kommer att påverkas av buller från närliggande industriverksamheter samt hur ljudnivåerna förhåller sig till aktuella riktvärden.

Detaljplanen angränsar till det befintliga industriområdet i norr och verksamheten vid Ahlstrom-Munksjö AB. Som underlag till verksamhetens miljötillstånd utförde Miljö- och SäkerhetsTeknik i Lunden en externbullerutredning 2015 som finns redovisad i rapport "Externbullerutredning juni 2012, reviderad 2015". Soundcon har i sin rapport utgått från indata som finns redovisad i MST's rapport. I rapporten redovisas för samtliga relevanta ljudkällor ljudeffekter, drifttider m.m. Soundcon har i sin modell för Munksjöstaden DP3 med omgivning modellerat in samtliga relevanta ljudkällor som bedömts påverka ljudnivån vid de planerade bostäderna.

Norra delen av Ahlstrom-Munksjö AB:s område angränsar till Jönköpings Energi AB och kraftvärmeverket Munksjö. Som underlag till verksamhetens miljötillstånd utförde Askegren & co en externbullerutredning 2014 som finns redovisad i rapport "Bullermätning, Jönköpings Energi AB, Kraftvärmeverket Munksjö, 2014-04-29". Även denna rapport innehåller uppgifter om ljudeffekter på ingående ljudkällor. Soundcon har i sin modell adderat ljudkällor från Jönköpings Energi AB som bedömts vara relevanta för utredningen.

Som komplettering till utredningarna som redovisats ovan har okulär besiktning av ljudkällorna utförts på plats. Soundcon har tillsett att samtliga bullerkällor finns representerade i den datormodell i SoundPlan som byggts upp av industriområdet inklusive närliggande planerade bostadskvarter. Bullerkällorna är placerade i modellen i xyz-koordinater vid ljudkällans centrum och har i modellen indata i form av total ljudeffekt, frekvensspektrum, driftstider, eventuell direktivitet m.m. Soundcon har även tagit hänsyn till den trafik som genereras av verksamheterna inom Ahlstrom-Munksjö AB:s och Jönköpings Energi i trafikbullerutredningen.

De närliggande industrierna, Ahlstrom-Munksjö AB och SCA Hygiene Products AB samt Jönköpings Energi AB har varsitt miljötillstånd vars villkor ska uppfyllas. Dessa tillstånd ger verksamhetsutövaren en rättstrygghet och är ett tillstånd som detaljplanen ska förhålla sig till. Ahlstrom-Munksjö AB:s tillstånd förnyades år 2011 och Jönköpings Energi AB tillstånd förnyades år 2018. Deras tillstånd prövas av Länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet.

Detaljplanen är påbörjad efter 1 januari 2015 och utformad enligt Boverket och vägledningen "Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövnings av bostäder – en vägledning" rapport 2015:21. Utöver vägledningen ska respektive industris bullervillkor även uppfyllas.

Verksamheterna inom Jönköpings Energi AB och Ahlstrom-Munksjö AB bedrivs under delar av året kontinuerligt över dygnet. Således är det industriernas villkor under nattperioderna som är dimensionerande och som ska uppfyllas vid de planerade bostäderna. För Jönköpings Energi AB tillstånd innebär det en högsta ekvivalent ljudnivå på 40 dBA under natten (samt 55 dBA momentan ljudnivå) och för Ahlstrom-Munksjö AB en högsta ekvivalent ljudnivå på 45

dBA under natten (samt 55 dBA momentan ljudnivå). Resultaten ska senare visa att ljudnivåerna från Jönköpings Energi AB:s anläggning är mycket låga inom kv 12-17, varför det blir 45 dBA ekvivalent ljudnivå under natten som är dimensionerande för detaljplanen. Denna ljudnivå motsvarar även ljudnivåerna för Zon A enligt Boverkets vägledning rapport 2015:21.



Ljudbidragen vid bostäder har beräknats och sammanvägts i datorprogrammet SoundPlan ver 8.0 till en total samlad ljudnivå för samtliga beräkningspunkter i omgivningen. Då verksamheten och således även ljudnivån från Ahlstrom-Munksjö AB och Jönköpings Energi AB är relativt oförändrad under dygnet har beräkningar endast utförts för situationen under natten då denna period blir dimensionerande.

Resultaten från beräkningarna redovisas dels som ljudnivåer utmed fasader i steg om 5 dB i tredimensionella vyer och dels som siffervärden vid närliggande bostäder med ljudutbredningskartor i omgivningen i steg om 5 dBA. Ljudutbredningskartorna redovisas på två respektive tio meters höjd över marken. Resultaten redovisas i bullerutredningen (Soundcon bullerutredning).

Ljudnivåerna från Jönköpings Energi AB's anläggning är låga och är lägre än 30 dBA vid de värst utsatta fasaderna. I utredningen är därför inte de olika verksamheterna separerade utan redovisade ljudnivåer avser adderade ljudnivåer från både Jönköpings Energi AB och Ahlstrom-Munksjö AB. Ljudnivån domineras dock i samtliga beräkningspunkter från bidrag från Ahlstrom-Munksjö AB.

Som framgår av resultaten i bilagorna är det främst fasader mot Bygatan som utsätts för buller från industriverksamheten. Ljudnivåerna är som högst vid kvarter 15 där de som högst uppgår till 60 dBA. Ljudnivåer över 45 dBA erhålls inom flertalet kvarter.

För att reducera ljudnivån från industriverksamheten så att ljudnivån under natten inte överskrider 45 dBA erfordras bullerdämpande åtgärder på ett antal ljudkällor inom Ahlstrom-Munksjö AB. Det är främst bidrag från ljudkällor vid återvinningsaggregat vid anläggning PM 13 som ger de höga ljudnivåerna vid de planerade bostäderna.

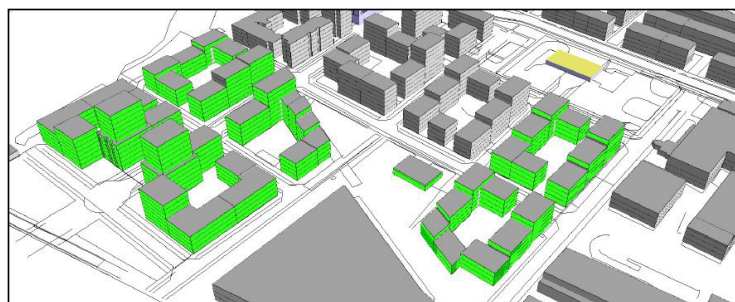
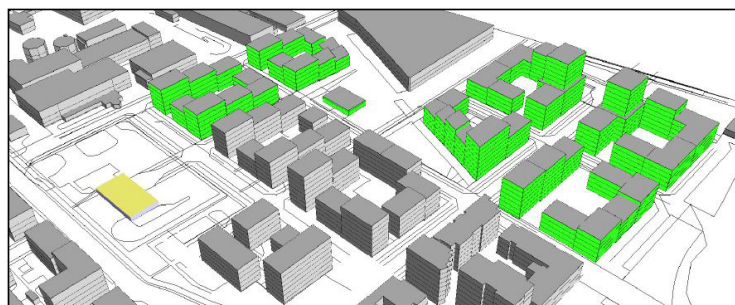
I beräkningsprogrammet kan en rangordning av ljudkällornas bidrag tas fram och därigenom även en åtgärdsprioritering. För att ljudnivån under natten vid bostäderna inom kv 12-17 inte ska överskrida 45 dBA erfordras bullerdämpande åtgärder på följande ljudkällor nedan inom Ahlstrom-Munksjö AB (beteckning enligt MST's rapport). Efter respektive ljudkälla redovisas omfattningen av erforderlig bullerdämpning.

Ljudkällor med behov av bullerdämpning

Ljudkälla med behov av bullerdämpning	Erforderlig bullerdämpning
M 7 (15-301) Utlastningsport	10 dBA
M 14 (15-082) Undervira/press utblås	20 dBA
M 15 Vaccumpumpar	10 dBA
M 18 (15-032) Press övertvira utblås	20 dBA
M 19 (15-033) Fläkt återvinning	20 dBA
M 20a,b,c (15-031,034) Återvinningsaggregat	20 dBA
M 22a,b (15-036, 035) Takfläktar	10 dBA
S 36 Truck Hyster diesel 5,5 ton	10 dBA

Vilken typ av bullerdämpande åtgärd som är lämplig för respektive ljudkälla har inte studerats närmre. Vanliga typer av bulleråtgärder inom industrier är dock exempelvis bullerdämpande inbyggnader, avskärmande åtgärder, omriktning av ljudets utstrålning, nyinstallationer m m.

Det finns ett avtal mellan exploitören och Ahlstrom-Munksjö AB som medger att exploitören ska bekosta, samt genomföra de bullerdämpande åtgärderna som krävs inne på Ahlstrom-Munksjö AB: fastighet. En viktig förutsättning för detta är att arbetet inte stör Ahlstrom-Munksjö AB:s verksamhet. Utöver avtalet mellan exploitör och Ahlstrom-Munksjö AB så säkertställs det att de bullerdämpande åtgärderna genomförs genom reglering i exploateringsavtalet samt i plankartan.



Baserat på att effektiva ljuddämpande åtgärder utförs på dessa ljudkällor har nya beräkningar utförts av ljudnivån inom kvarter 12-17. Av resultaten framgår att ljudnivåerna reducerats inom hela kvarter 12-17 och att ingen fasad erhåller ljudnivåer över 45 dBA.

I MST's rapport med externbullerutredning för Ahlstrom-Munksjö AB finns inga uppgifter om maximala ljudnivåer. Soundcons bedömning är dock att utifrån de ljudkällor som de okulärt besiktat bör det vara den ekvivalenta ljudnivån som blir dimensionerande vid kv 12-17. Undantaget kan dock vara truckar, men denna ljudkälla finns redan med i åtgärdslistan ovan p.g.a., för höga ekvivalenta ljudnivåer.

Samlad bedömning av trafik- och industribuller

Bullerutredningen visar att detaljplanen kan uppfylla gällande riktvärden för trafikbuller. Kraven i miljötillstånden för närliggande industrier kan tillgodoses med bulleråtgärder enligt tabell ovan.

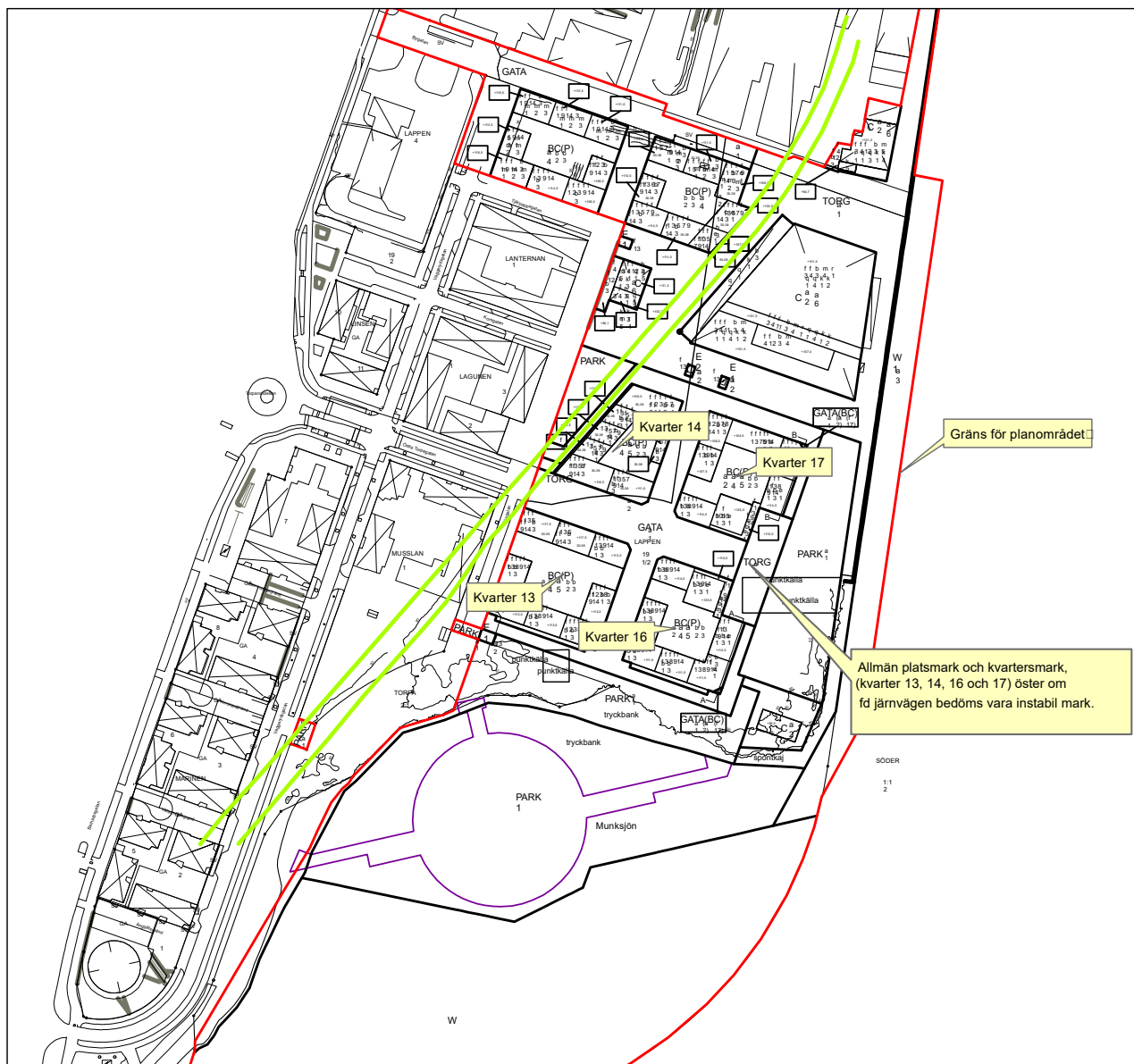
Ljudnivåerna i trafikbullerutredningen är ej över 60 dBA och således finns inget krav på kompensationsåtgärder med en så kallas skyddad sida. Dessutom är ljudnivåerna från industrierna efter åtgärder så låga ($Leq \leq 45$ dBA) att även om man skulle addera dessa ljudnivåer till trafikbullret på en eventuell skyddad sida vore industrins bidrag försumbar.

För industribullret har bedömningsgrunden baserats på industriernas gällande tillstånd och ej på Boverkets vägledning 2015:21. Således finns inga kompensationsåtgärder i form av ljuddämpad sida där trafikbullret skulle kunna ges betydelse.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar har kommit fram till följande rekommendationer för grundläggning (Geoteknisk undersökning södra delen 2008-02-28 rev. 2008-05-16).

För grundläggning av byggnadsdelar under nivå ca +90,5 föreslås gjutning i vattentät betong.



Översiktlig kartbild över planområde, kvarteren och läge för den fd järnvägen.

Byggnader väster om fd järnvägsdragningen Vaggerydsbanan bedöms kunna grundläggas på utbredda plattor i sand, finsand eller något siltig sand alternativt på packad fyllning sedan förekommande fyllning innehållande organisk jord eller annan otjänlig fyllning urschaktats.

Byggnader öster om fd järnvägsdragningen måste sannolikt grundläggas på pålar. Befintliga pållängder har enligt uppgift varit cirka 28 meter. Således bedöms att pållängderna i området kan variera mellan cirka 25-35 meter. Vissa svårigheter att få ned pålarna på grund av sprängstensfyllning kan finnas i områdets sydöstra del mot Munksjön. Golv utföres fribärande över pålar.

Kör- och parkeringsytor väster om fd järnvägsdragningen dimensioneras efter jordart siltig sand materialtyp 3B tjälfarlighetsklass 2. För motsvarande ytor öster om järnvägen föreslås att överbyggnaden väljs 75 cm och att överbyggnaden läggs på geonät. Vissa smärre sättningar kan på sikt förväntas. Om möjligt bör därför gatorna ej förses med slitlager förrän tidigast efter något år.

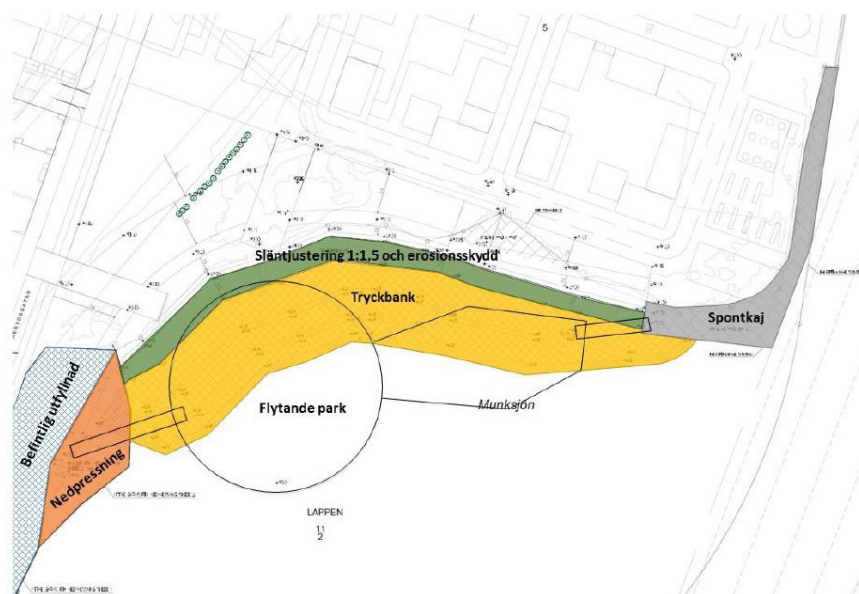
Va-ledningar väster om fd järnvägsdragningen kan grundläggas i sanden. Va-ledningar öster om järnvägen kan om fyllningen, torv och mesa urschaktas under ledningarna (cirka 2-3 meter) grundläggas i packad fyllning av friktionsjord. För va-ledningar som läggs djupare än >1,5 meter under grundvattennivån i närheten av Munksjön kan erfordras att dessa nedläggs i schakt under vatten. För övrigt bedöms grundvattnet kunna avsänkas med wellpoint i va-ledningsschakten. Där befintlig fyllning och torv ligger djupare än ca 3 m under markytan erfordras sannolikt att va-ledningar grundlägges på pålar.

Stabiliserande åtgärder

De planerade byggnader som innefattas av de stabiliserande åtgärderna är alla placerade öster om den f.d. järnvägsdragningen Vaggerydsbanan. Byggnader öster om järnvägen ska pålas och det ska inte behövas för byggnader väster om f.d järnvägsdragningen. De kulturhistoriska byggnaderna Snickeriet, Panncentralen och Säckfabriken har stått på platsen länge och bedöms som stabila och omfattas inte av de stabiliserande åtgärderna.

Exploatören har genom Sweco fått en ansökan beviljad om ”tillstånd till vattenverksamhet enligt 11 kap. Miljöbalken (1998:808) för stabiliserande åtgärder och en flytande park i Munksjön inom fastigheten Lappen 19 m. fl Etapp 3 (tidigare Lappen 17) och del av Torpa 2:1 i Jönköpings kommun. Ansökan beviljades av Mark och miljödomstolen 2017-04-27 och fick laga kraft 2017-05-18. Domen har mål nr M 501-16. En ansökan om förlängd arbetstid av vattendomen beviljades av Mark och miljödomstolen 2022-04-20 och fick laga kraft 2022-05-11. Domen har mål nr M 715-22. Hela ansökan och domar för vattenverksamhet finns som bilagor.

Översiktlig bild över de planerade stabiliserande åtgärderna.



Tillståndsansökan rörde dels justering och stablisering av slänterna och strandlinjen kring område B, (se bild nedan) med tillhörande tryckbank som mothåll på Munksjöns botten. Vidare omfattade ansökan en bakåtförankrad spontkaj runt befintlig udde för att ansluta mot befintlig kaj. De stabiliserande åtgärderna ger geotekniska förutsättningar för planen och linjerar med den övertäckning som i övrigt planeras av område B, som en efterbehandlingsåtgärd.

Karta från Övergripande miljökontrollprogram. Södra Munksjö f.d. fabriksområde har vid de inledande utredningarna delats in i områden utifrån tidigare verksamhet eller markförhållanden. Delar av område A, B och F ingår i aktuellt planområde. Gulstreckad linje visar på läget för detaljplan etapp 3.



I utdrag lämnade Mark- och miljödomstolen följande villkor:

- Vattenverksamheten ska bedrivas i huvudsaklig överensstämmelse med vad som angivits i ansökan inklusive bilagor samt med vad sökanden i övrigt uppgivit eller åtagit sig i målet.
- Förslag till hur åtgärderna ska kontrolleras ska innan åtgärderna påbörjas ges in till tillsynsmyndigheten inom den tid som tillsynsmyndigheten bestämmer.
- Efter utförd åtgärd ska sökanden, i samråd med länsstyrelsen, utföra elfiske och håvning i den nyanlagda strandzonen samt utföra förnyad växt- och bottenfaunaundersökning.
- Kontroll av sättningar ska ske under och efter arbetets utförande.
- Detaljerade förslag på utformningen av ön ska samrådats med länsstyrelsen och kommunen innan konstruktionen fastställs.

- Strandzonen ska utformas i samråd med länsstyrelsen med avseende på att maximera ytan av vegetationsklädd botten som är lämplig för bl.a. fisklek.
- Vattenmiljön ska övervakas inom ett kontrollprogram som tagits fram i samråd med tillsynsmyndigheten.
- Sökanden ska följa Naturvårdsverkets allmänna råd 2014:15 om buller från byggarbetsplatser.

För arbeten i område B som rör strandlinje och kajer finns risk för spridning av föroreningar, samt för grumling och erosion av förorenade sediment. Kontrollprogram för vatten ska upprättas i samråd med Länsstyrelsen innan några arbeten påbörjas.

De stabiliserande åtgärderna och den flytande parken är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna genomföras enligt granskningsförslaget.

Ansökan och dom gäller följande åtgärder:

- Att justera och förstärka slänterna i Munksjöns strandlinje samt anlägga erosionsskydd inom fastigheten Lappen 19 m. fl. Etapp 3 i Jönköpings kommun genom utläggning av krossmaterial med huvudsakligt utförande enligt teknisk beskrivning (bilaga A),
- Att anlägga en tryckbank av sand och krossmaterial på Munksjöns botten inom fastigheten Lappen 19 m. fl. Etapp 3 i Jönköpings kommun, som mothåll till ovan nämnda slänter, med huvudsakligt utförande enligt teknisk beskrivning (bilaga A),
- Att anlägga en bakåtförankrad spontkaj runt udden i den norra delen av fastigheten Lappen 19 m. fl. Etapp 3 i Jönköpings kommun, med huvudsakligt utförande enligt teknisk beskrivning (bilaga A),
- Att stabilisera strandlinjen i anslutning till en mindre, redan utförd utfyllnad i södra delen av fastigheten Lappen 19 m. fl. Etapp 3 i Jönköpings kommun genom nedpressning av grov sprängsten, med huvudsakligt utförande enligt teknisk beskrivning samt,
- Att anlägga en flytande park som förankras mot land inom fastigheten Lappen 19 m. fl. Etapp 3 i Jönköpings kommun, med exempel på huvudsakligt utförande enligt teknisk beskrivning (bilaga Pontech).
- Exploatören ska utföra nödvändiga åtgärder för att minimera föroreningsspridning från det sedimentområde som omfattas av anläggandet. Utförande av åtgärder för både föroreningar och stabilitet beskrivs i tillståndsansökan och domen för vattenverksamhet (se bilaga).

Inför antagandet har kompletterande underlagsmaterial skickats med e-post 2020-03-25 och geotekniska utredningar gällande stabilitet uppdaterats och kompletterats med text och karta daterade 2020-11-09 och 2020-10-27 (se bilaga). Statens geotekniska institut (SGI) har bemött dessa kompletteringar i yttrande daterade 2020-04-21 och 2020-12-02 (se bilaga).

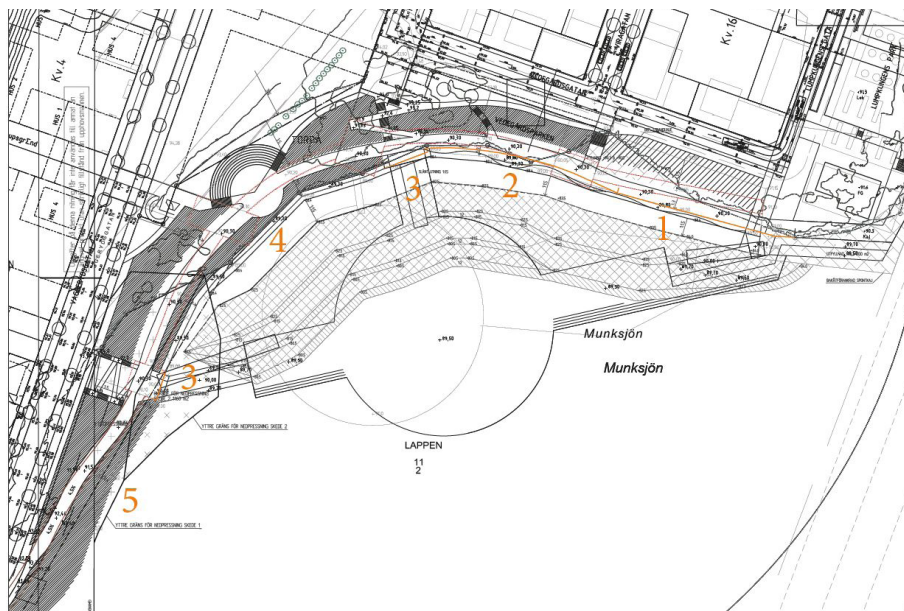
I det kompletterande materialet så har det konstaterats att hållfasthetsökning under tryckbanken är en förutsättning för tryckbankens stabilitetsmässiga funktion. Det erfordras därför att ett kontrollprogram genomförs, där hållfasthetsökningen i jorden under tryckbanken verifieras i fält efter varje

etapp och innan nästa etapp genomförs. Det bör även kontrolleras att porttrycksökningen under tryckbanken har avklingat innan nästa etapp utförs. Åtgärderna som handlar om ön och de stabilitetshöjande åtgärderna handlar om en vattenverksamhet, vilket miljödomen behandlar. Så även tryckbankar m.m. ingår i detta. Kontrollprogram som krävs för åtgärderna upprättas av sökande. Länsstyrelsen har tillsynsansvar och ska godkänna kontrollprogrammet. Utöver tidigare framtagna handlingar så ska de kompletteringar som framtagits inför antagandet samt yttranden från SGI inkorporeras in i det kontrollprogram som avses i miljödomen.

Om de rekommenderade åtgärderna införs enligt framtagna utredningar, vattendom, kontrollprogram och i enlighet med SGI:s synpunkter så bedöms det att det är möjligt att bygga inom det aktuella området eftersom de identifierade geotekniska förutsättningarna bedöms som acceptabla. Tryckbank, spontkaj, den flytande parken och säkerställs genom planbestämmelser och villkor för startbesked i detaljplanen

Strandsektioner- Vedgårdsparken

(Vedgårdsparken)
- Strandsektioner.
Situationsplan från
ansökan om tillstånd
till vattenverksamhet.
Skrafferingen visar
tryckbankarnas utbredning

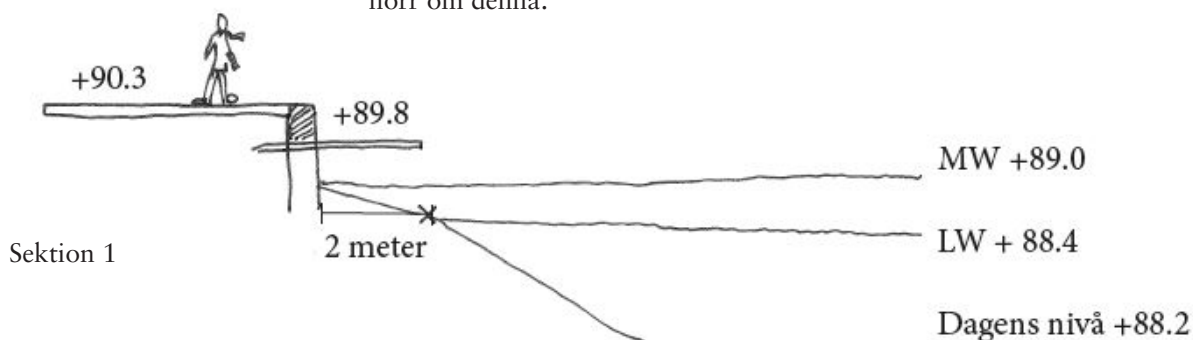


Sektion 1 - Förlängd spontkaj

Sträcka om 66 meter.

Enligt ansökan om Vattendom: Bakåtförankrad spontkaj. En stabiliserande kajkonstruktion om max 200 meter utmed den sydöstra udden vid den historiska utfyllnaden och anslutande till linjen för befintlig kajkonstruktion norr om denna.

Munksjöpromenaden



Förslag: Då spontlinjen vid den sydöstra udden dragits in närmare land på grund av dåliga grundläggningsförhållanden är ambitionen att istället säkerställa parkmark väster om denna. Spontkajen är därför föreslagen att utökas västerut inom ramen för den längd som angivits i vattendomen. Detta ger en sträcka om 66 meter som den bakåtförankrade spontkajen förlängs västerut.

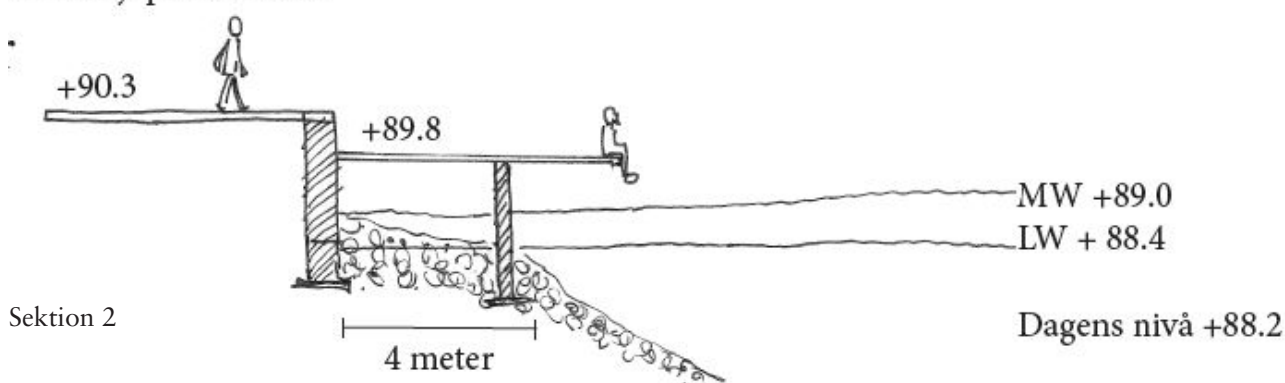
Denna del kommer grundläggas i utfyllda massor. Spontlinjen är indragen 2 meter från vattendomen för att 2 meter brygga ska kunna hänga ut över den grundare vattenzonen.

Sektion 2 - Tryckbank samt pålad stödmur

Sträcka om 70 meter.

Delvis inom utfyllnadsområde. En pålad stödmur föreslås ansluta till sponten som slås inom sektion 1. Utanpå detta föreslås ett brygg gå ut med överhäng på en önskad längd om ca 2-4 meter. Denna konstruktion föreslås utföras med styckepålar där trädäcket är som bredast. Tryckbank med släntlutning enligt vattendomen kommer utföras. Bredd på grundvattenområde ca 4 meter. Styckvisa pålar föreslås slås inom grundvattenområde innan släntlutningen blir kraftig.

Munksjöpromenaden

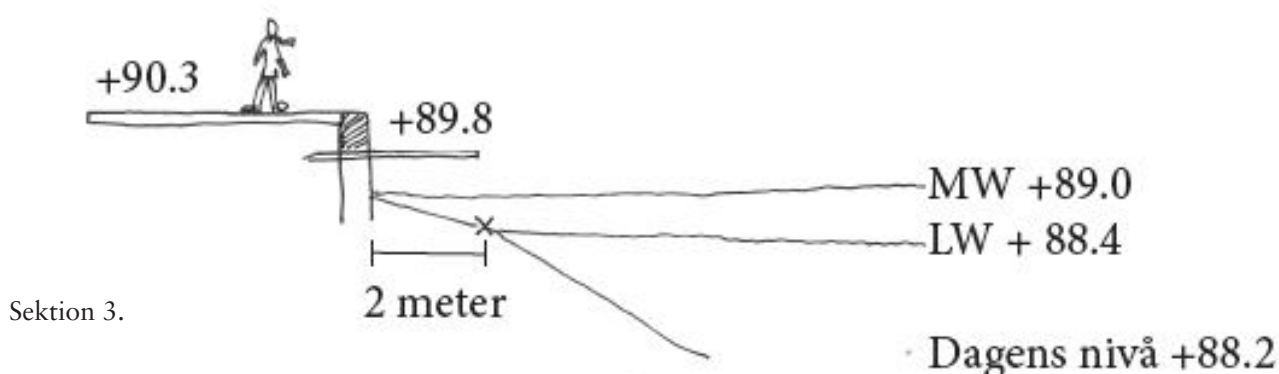


Sektion 3 - Förstärkning vid brofästen

Två sträckor om ca. 15 meter styck.

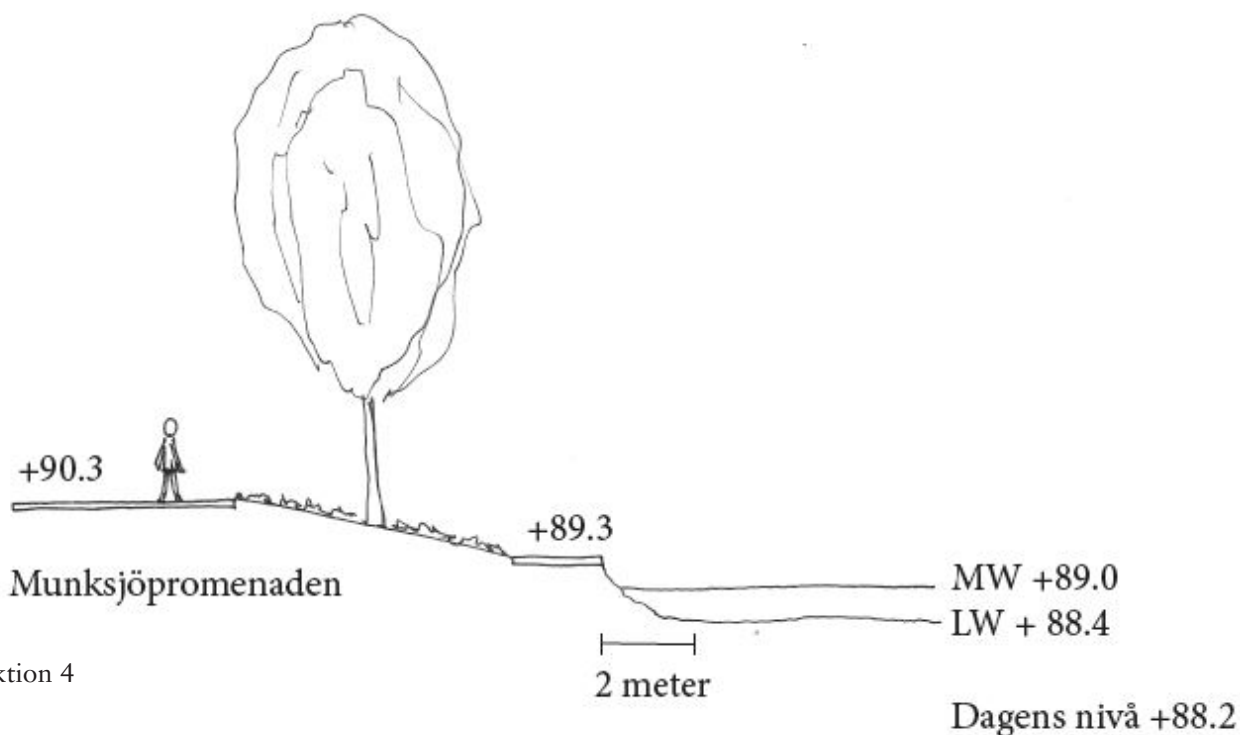
Sponter slås för att utgöra en förstärkning av kajkonstruktionen där två broar ut till den flytande ön ska angöras. Dessa föreslås i linje för +89.0.

Munksjöpromenaden



Sektion 4.

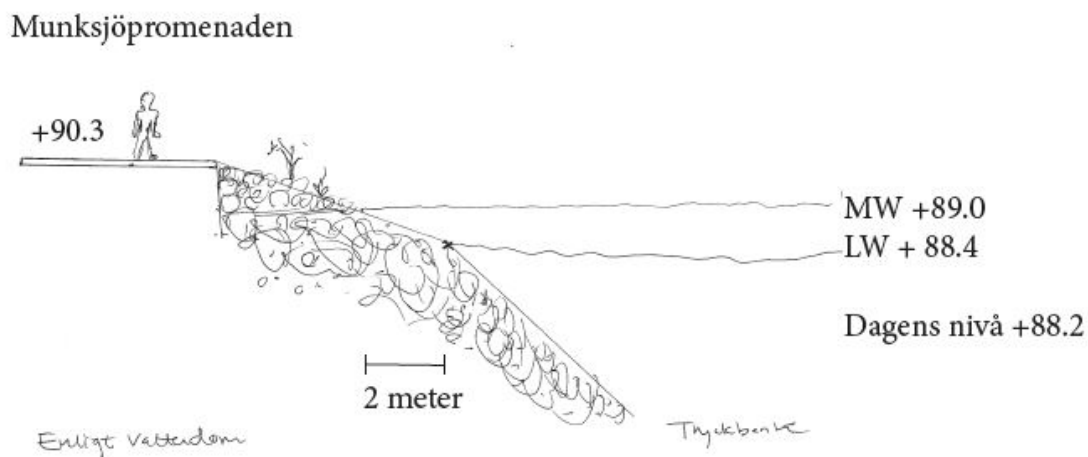
Sträcka om 115 meter mellan de två brofästena där en stenförklädd terrass som utgör kantskoning föreslås innan en planterad 1:4 slänt leder upp till Munksjöpromenadens nivå på 90.3. Kantskoning mot vattnet i form av sten från den äldre kajen. Pålning bedöms ej nödvändig för sträckan.



Sektion 4

Sektion 5

Sträcka om 110 meter vid den tidigare administrativa utfyllnaden från etapp 1. Strandkanten utförs genom släntlutning på ca 1:3 där växtlighet planteras i slänten. Pålning bedöms ej nödvändig för sträckan.



Sektion 5

Risker

Inom Munksjö fabriksområde finns omgivningspåverkande verksamheter på områdets norra del, bl.a. Munksjö Paper AB, Jönköping Energi samt en bensinstation. I detaljplanprocessen för de olika etapperna, ska riskerna, som kan ligga inom de omgivningspåverkande verksamheternas uppmärksamhetsavstånd, utredas. Syftet är att besluta om vilka åtgärder som krävs i den tillkommande bebyggelsen för att störningar och risker ska hamna på rimliga nivåer.

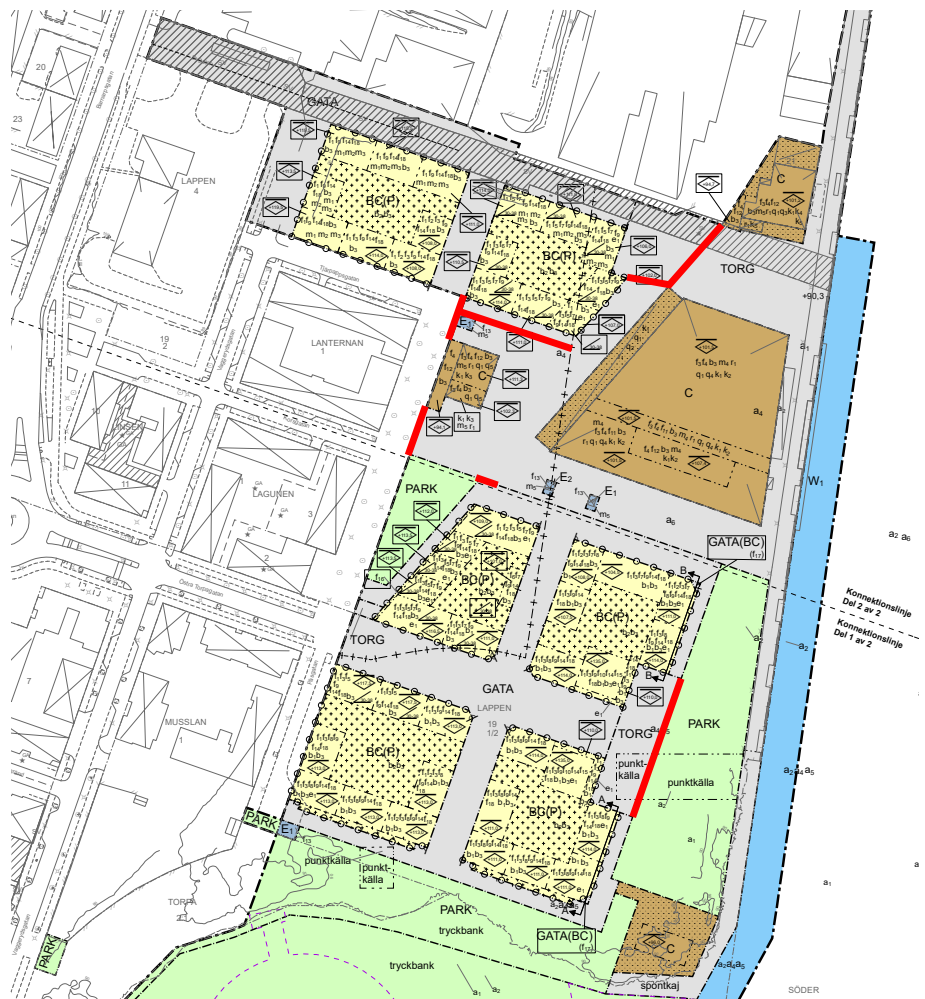
De närliggande verksamheter och aktiviteter som har identifierats med avseende på möjlig påverkan av riskbilden för planområdet är:

- Ahlstrom-Munksjö AB
- Jönköpings Energi AB
- Bensinstation

Utifrån de identifierade riskkällorna samt den identifiering av riskkällor som har genomförts har följande scenarier valts ut:

- Trafikolycka (med och utan farligt gods)
- Brand i lager
- Pölbrand

Illustration som visar placering av möblering i trafikmiljö som avgränsar mot torg och parkytor (indikerat med rött). Åtgärden har potential att reducera riskerna relaterat till avvakning i området.



För att reducera riskerna relaterat till avvåkning i området så har riskanalysen pekat ut ytor som ska förses med möblering i trafikmiljö som avgränsar mot torg och parkytor. Riskerna reduceras p.g.a. påkörning av personer på torget inte kan ske. Avvåkningsskydd förutsätts inte hindra spridning av utsläpp.

Det har identifierats ett antal riskkällor som har bedömts kunna påverka omgivningarna. Baserat på riktlinjerna för säkerhetsavstånd samt konsekvensberäkningarna har det värderats på vilka åtgärder som behöver vidtas med tanke på de riskkällor som finns i omgivningen.

Det bedöms att åtgärder ska införas med hänsyn till att hindra eventuell brandpåverkan på den planerade stadsdelen baserat på följande grund:

- 1) Konsekvensberäkningarna visar att några brandscenarier (efter utsläpp av brandfarlig vara) kan orsaka kritiska värmestrålningsnivåer som kan medföra omgivningspåverkan (brandpåverkan) på den planerade stadsdelen.
- 2) Delar av den planerade stadsdelen ligger inom ett avstånd som är kortare än riktlinjerna för skyddsavstånd mellan bensinstationen (omgivningspåverkande verksamhet) och bostäder.

Det har identifierats ett antal riskkällor som har bedömts kunna påverka detaljplanområdet. Baserat på riktlinjerna för säkerhetsavstånd samt konsekvensberäkningarna har det värderats att följande byggnadstekniska åtgärder är ett krav för att säkerställa den låga risknivån, i linje med rimlighetsprincipen:

- Fasader samt tak på kvarter 12 (mot Vaggerydsgatan samt utmed Bygatan) och kvarter 15 (utmed Bygatan) ska utföras med ytskikt samt isolering i obrännbart material för att försvåra antändning och begränsa brandspridning.
- Fönster på kvarter 12 (mot Vaggerydsgatan och Bygatan) och på kvarter 15 (utmed Bygatan) utförs i brandklass E30. Fönster får vara öppningsbara för att möjliggöra vädring/utluftning.
- Ventilationsöppningar/luftintag på kvarter 12 och kvarter 15 placeras inte i fasader mot Vaggerydsgatan samt Bygatan utan riktas bort från riskområdet
- Entréer till kvarter 12 och kvarter 15 som vetter ut mot Vaggerydsgatan och Bygatan bör kunna tillgås från innergård, alternativt utföras som genomgående entréer.
- Rökdetektor i tilluftskanal omedelbart efter tilluftsfläkt som skydd mot utifrån kommande rök samt för brand i fläkt. Vid detektion ska till- och frånluftsfläktar inom aktuellt system stoppas.
- Möjlighet till central avstängning av luftbehandlingssystemet.

Om de rekommenderade åtgärderna införs, bedöms det att det är möjligt att bygga inom det aktuella området eftersom de identifierade olycksfrekvenserna har bedömts som låga. Samtliga förslag till åtgärder i riskanalysen säkerställs genom skyddsbestämmelser i detaljplanen

Beräknade nivåer av individ- och samhällsrisk är med god marginal acceptabla. Känslighetsanalysen av resultaten visar att slutsatserna i rapporten är robusta.

Markföroreningar

I det "Övergripande miljökontrollprogram" 2014-02-19 (bilaga) som Sweco tagit fram i samråd med tillsynsmyndigheten, Länsstyrelsen i Jönköpings län, beskrivs föroreningsituationen för hela området enligt nedanstående punkter.

Karta från Övergripande miljökontrollprogram. Södra Munksjö f.d. fabriksområde har vid de inledande utredningarna delats in i områden utifrån tidigare verksamhet eller markförhållanden. Delar av område A, B och F ingår i aktuellt planområde. Orange streckad ram visar på läget för detaljplan etapp 3.



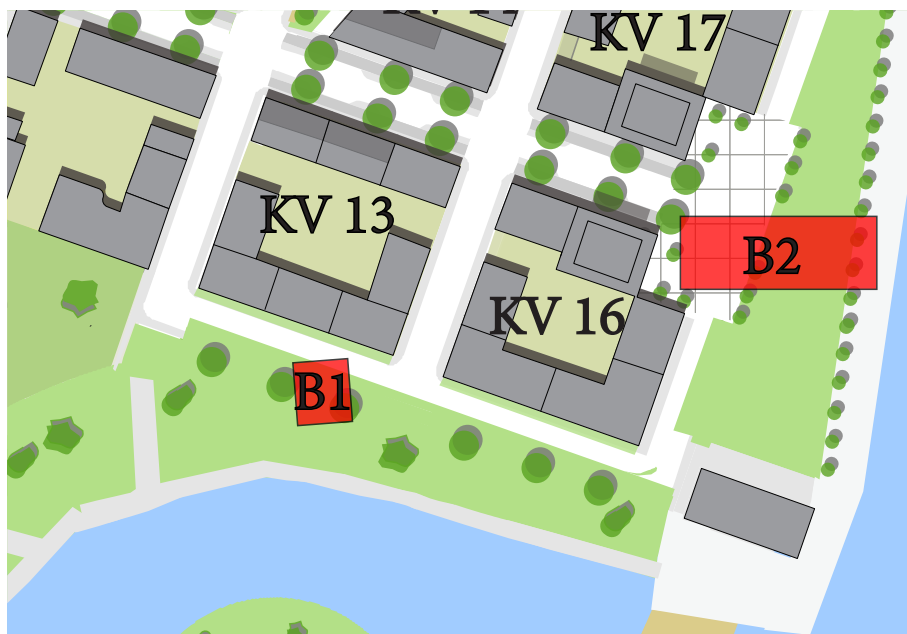
- Fyllnadsmassor på naturligt avsatt sand och/eller grus förekommer inom hela området, dock med lokala avvikelser. Sanden som underlagrar fyllningen är med få undantag opåverkad av föroreningar.
- Inom markområdet väster om det f.d. järnvägsspåret är fyllnadsmassornas mäktighet generellt 0-2 m.
- Markområdet öster om det f.d. järnvägsspåret utgörs av mäktig fyllning, ställvis ca 10 meter.
- Fyllningen består av främst sand och grus men även större eller mindre inslag av exempelvis slagg, aska, tjärklumpar, mesa och tegel. Lukt av olja, tjära eller lösningsmedel har noterats i ett flertal provpunkter.
- Vid undersökningarna 2008-2009 delades området in i olika delområden, A-F, utifrån vilka verksamheter som har bedrivits, se karta. De största föroreningsmängderna har konstaterats inom område A och B där särskilda punktkällor har pekats ut.
- Föroreningen inom område A och B utgörs av samma ämnen i alla punktkällor och består i huvudsak av restprodukter från tjärpappstillverkning samt askor och slagg från förbränningsanläggningen på området.

- Inom område C, D, E och F förekommer förorening ställvis i fyllningen. Fyllningen inom dessa områden har inte visat på någon skillnad i föroreningsgrad. Föroreningarna bedöms främst härröra från aska och slagg och annat avfall som har använts som fyllnadsmaterial inom fastigheten.
- Analysresultat avseende metaller och organiska ämnen indikerar att det inte föreligger någon generell förorening i grundvattnet inom område A, C, D, E och F. Grundvattennivån inom dessa områden ligger oftast i den naturligt avsatta sanden.
- Inom delområde B har drygt 40 grundvattenrör installerats. Föroreningen i grundvatten sammanfaller med punktkällor inom område B, innehållande tjärliknande ämnen, framför allt naftalen.
- Asfalterade ytor inom området innehåller ställvis stenkolstjära (s k tjärasfalt).

Sanering inom område A har utförts enlig ”Anmälan om avhjälpandeåtgärd, detaljplan 1 och område A” 2014-02-19. Saneringen av område A har rapporterats till Länsstyrelsen dels 2016-02-04 (bilaga) och dels efter en kompletterande sanering den 2019-02-04 (bilaga).

Länsstyrelsen, som är tillsynsmyndighet över fastigheten, har i ett Principbeslut, daterad 2009-06-24 (bilaga) meddelat att en avhjälpandeåtgärd inom område B behöver genomföras. Dels ska de förorenade fyllnadsmassorna täckas över med rena massor genom en höjning av marknivån med minst en meter och dels ska två punktkällor, B1 och B2, åtgärdas.

B1 och B2:s ungefärliga läge i förhållande till planerad bebyggelse.



I arbetet med detaljplanen har det konstaterats att det finns områden som inte kan täckas över med en meter rena massor baserat på befintlig och planerad marknivå. Det gäller markområden i anslutning till två äldre byggnader (Säckfabriken och Panncentralen), parker, strandnära områden och mark under bostadshusen i kvarter 13, 14, 16 och 17. Avsteg behöver med anledning av planen göras från Länsstyrelsens principbeslut. Sweco har tagit fram en Hälso- och riskbedömning (bilaga) i syfte att beskriva och bedöma riskerna för människors hälsa utifrån den planerade markanvändningen i aktuellt planområde. Syftet är också att bedöma om det finns möjlighet att göra de avsteg som skulle erfordras för planen. Riskbedömningens slutsats sammanfattas nedan:

Med stöd av att människor sannolikt exponeras i väldigt liten utsträckning för föroreningar i marken genom intag av jord, hudkontakt och inandning av damm är det Swecos bedömning och rekommendation att låta de förorenade fyllnadsmassorna ligga kvar inom hela planområdet, Lappen 19 m. fl. Etapp 3. Torgytor kommer att hårdgöras och parker och strandnära områden kommer att byggas upp med rena massor. Nya bostadshus kommer att grundläggas så att risk för kontakt med föroreningar i mark utesluts.

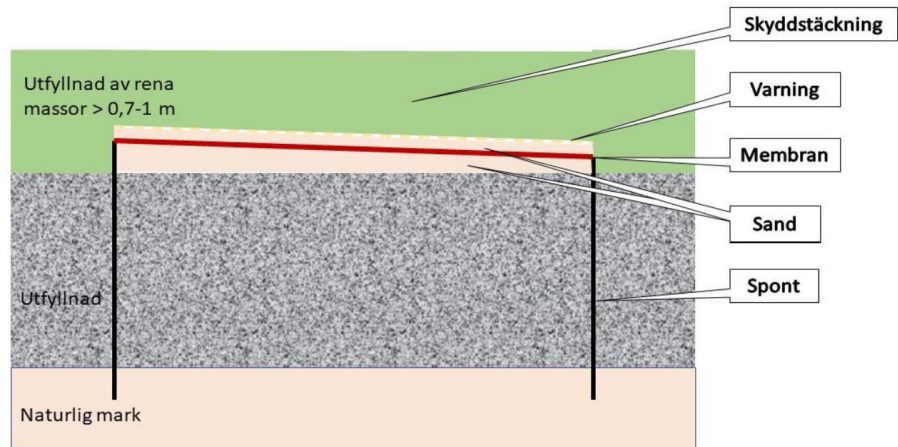
- Att ta bort och ersätta översta skiktet av förorenad mark inom t.ex. torgytor och strandnära områden där en överbyggnad med en meters mäktighet i nuläget inte kan genomföras bedöms inte ge någon riskreduktion, annat än möjligen för exponeringsvägen intag av växter, och inte någon relevant mängdreduktion i förhållande till hela område B. En sådan åtgärd medför däremot i sig en miljöpåverkan, i form av utsläpp från grävmaskiner och transporter, som inte bedöms vara ekonomiskt eller miljömässigt försvarbar.
- För att minimera risken att växtrötter hos planterade ätbara växter kan komma i kontakt med förorenad mark rekommenderas att massor lokalt byts ut ner till max 1 meter under blivande marknivå, eller grundvattennivån om denna är ytligare, vid alla anlagda planteringar. Alternativt görs eventuella odlingar eller planteringar i upphöjda bäddar.
- Sweco rekommenderar att någon form av okulär gräns, exempelvis geonät, läggs ut för att varna för och avskilja förorenad mark från rena massor i de områden där en mindre överbyggnad än en meter tillämpas (t.ex. Munksjötorget och strandnära områden). Vid eventuella framtida schakter och nya odlingar/planteringar kan då förorenad jord skiftas ut i lägen för dessa schakter.
- Kvarlämnade föroreningar kan påverka inomhusluften negativt i form av ånginträngning av bl.a. PAH-M och kvicksilver. Swecos rekommendation är att befintliga byggnader (Säckfabriken och Panncentralen) samt byggnaderna i kvarter 13, 14, 16 och 17 förses med byggnadstekniska lösningar för att tillse att ångor från mark och grundvatten inte tränger in i byggnaderna. Förorenat byggnadsmaterial kan också orsaka förorening i inomhusluft vilket behöver beaktas i planering, projektering och utförande av byggnadstekniska åtgärder för att säkerställa en god inomhusmiljö. Detta ligger även i linje med Länsstyrelsens principbeslut.

De planerade åtgärderna för återstående delarna, område B, har anmälts till Länsstyrelsen "Anmälan om avhjälpandeåtgärd, detaljplan 3 och område B" 2018-08-29 (bilaga). En komplettering till anmälan skickades till Länsstyrelsen 2018-11-29 (bilaga). Anmälan gäller avhjälpandeåtgärder i form av riktad schaktsanering i förorenad fyllning inom begränsade delar av område B avsedda för teknisk schakt samt inneslutning av punktkällorna B1 och B2. Länsstyrelsen har besvarat anmälan genom beslut daterat 2018-11-29 (bilaga) och beslut daterat 2018-12-11 (bilaga). Inneslutningen av punktkällorna B1 och B2 kommer att utföras med tätspont runt punktkällorna. Sponten slås ner i naturliga jordlager, ca 12 meter under nuvarande marknivå. Inneslutningen kompletteras genom att överytan tätas. En utförligare beskrivning finns i kompletteringen till anmälan, daterad 2018-11-29 (bilaga)

I höjd med överkant spont placeras ett gastätt membran, tekniska krav för membranet bör motsvara rekommendationer för VOC Barrier i CIRIA C7481. Membranet anläggs i höjd med överkant på spont och förankring görs på yttersida av spont på ett sådant sätt att membranet inte skadas av sponten. Underlaget för membranet måste vara tillräckligt jämnt för att membranet inte ska skadas av till exempel uppstickande sten. Membranet anläggs med en svag lutning ner mot den planerade kajen/stranden på ett sätt som främjar avrinning

av det eventuella vatten som infiltrerar ned till membranet. Leverantörens krav och rekommendationer ska följas vid installationen. Ovanpå membranet läggs en duk/nät som ska fungera som en varning om någon gräver igenom skyddstäckningen som minst bör vara 0,7-1 meter mäktig.

Principskiss för spont och överbyggnad av B1 och B2.



Skyddstäckningen syftar till för att förhindra skador på tätskiktet. Ytorna ovan B1 och B2 ska helst besås med gräs eller liknande växter med grunt rotsystem. Träd eller större buskar bör ej planteras, då deras rotsystem över tid kan skada tätskiktet. Anläggning av vägar och andra hårdgjorda ytor kan anläggas och tätskiktet ska klarar de laster som kan förväntas uppstå. Se komplettering till anmälan för vidare information om installation om membran mm. (bilaga)

Av principskiss för spont och överbyggnad av B1 och B2 sektionerna framgår att det ryms minst 0,7-1 meter skyddstäckning. Skyddstäckningen behöver inte uppfylla några specifika krav, utan den fyllning och överbyggnad som behövs enligt planerad markanvändning kan användas. Om detaljplanen i vissa delar ändå inte medger en skyddstäckning på 0,7 – 1 meter, behöver ett annat grävskydd placeras ovanpå membranet, förslagsvis gjuts en platta av betong.

Alternativet innebär att inga massor behöver transporteras till extern anläggning för omhändertagande, inga massor behöver behandlas på plats och ingen vattenbehandling behöver utföras.

Uppföljning av åtgärden kommer att ske genom provtagning av grundvatten och porluft enligt ett kontrollprogram som redovisas i kompletteringen till anmälan, daterad 2018-11-29 (bilaga).

Länsstyrelsen har ställt krav på att underjordiska konstruktioner, såsom ledningar och dräneringsrör, som anläggs i förorenade fyllnadsmassor ska vid behov anläggas i gjutna kassuner eller motsvarande. Syftet är att motverka att ledningsnät fungerar som transportvägar för spridning av förorenat grundvatten till Munksjön. För att begränsa rörgravens dränerande inverkan kommer strömningsavskärande fyllningar (tätskärmar) utföras istället för gjuta kassuner. Strömningsavskärande fyllningar utförs genom att ledningsbädden och övrig fyllning längs en sträcka av minst 1,0 m utbytes mot bentonitblandad sand. Fyllningen ska ansluta tätt mot ledningar och mot ledningsgravs väggar och botten. En utförligare beskrivning finns i kompletteringen till anmälan, daterad 2018-11-29 (bilaga)

Radon och gas.

Vid nybyggnation rekommenderas radonskyddande åtgärder. Erforderliga fyllningar får inte utföras med radonhaltigt material. Nya och befintliga byggnader i området kommer utföras gassäker så att gasinträngning från mark och grundvatten förhindras. Detta regleras genom en planbestämmelse och syftet med bestämmelsen är att motverka att inomhusluften påverkas negativt i form av ånginträngning.

Omgivningspåverkan

Konsekvenser för grannar och befintliga hyresgäster

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

FN:s Barnkonvention

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

Ett genomförande av planförslaget innebär att de barn som kommer bo i de tilltänka bostadskvarteren, samt barn som bor eller vistas i närheten av området, kommer att påverkas. Förslaget till bostadsbebyggelse innehåller sol och lektytor, vilket är positivt ur ett barnperspektiv, då möjlighet till lek finns utan att barnen behöver vistas i trafiken. Samtidigt medför förslaget ett ökat transportbehov till- och från området jämfört med tidigare, vilket kan innebära att närliggande vägar belastas mer än förut. En följd av detta kan vara att barns rörelsefrihet begränsas.

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

Socialt, ekonomiskt och kulturellt kan planen anses påverka barn likväl som vuxna. Ambitionen är att Munksjöstaden ska möjliggöra såväl bostäder, offentlig och privat service och kulturella inslag, men i vilken omfattning människor från olika socioekonomiska grupper kommer ha möjlighet att bosätta sig eller bedriva verksamhet av kommersiell eller kulturell art beror på

vilka prioriteringar som görs. Detaljplanen i sig medger dock dessa typer av verksamheter för en god integrering av olika socioekonomiska grupper.

Barns rätt till god hälsa och utveckling tillgodoses i den mån detta kan påverkas i detaljplanen. Tillräckliga ytor för rekreation och lek avsätts dels på ytor inom planområdet men även längs med gång- och cykelstråket vid Munksjön. Mark kommer planläggas som park och naturmark för att främja lekytor för barn och rekreations- och vistelseytor för de som bor och vistas i planområdet. Utformningen av dessa områden styrs inte i detaljplan men exploatörer och kommunens gatu- och parkförvaltning rekommenderas att ytorna får en god kvalitet för rekreation och lek.

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

Mål för hållbar utveckling

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

Miljömål - Begränsad klimatpåverkan

Sveriges utsläpp av växthusgaser beror till 80 % på förbränning av fossila bränslen inom industrin och transportsektorn och på el- och värmeproduktion. Detta planförslag kommer att ha en påverkan på utsläppen av växthusgaser, då planen möjliggör för bostäder och centrumverksamhet. Planområdet är lokaliserat inom ett rimligt gångavstånd till busshållplats och till Jönköpings centrum är det ett rimligt gång och cykelavstånd. Risken finns att antalet bilresor kommer öka även om intentionen är att de inte ska göra det.

Miljömål - Levande sjöar och vattendrag

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

Planförslaget möjliggör förtätning med bland annat bostäder och centrumverksamheter. Det är viktigt att växt- och djurlivet beaktas under hela processen, från att detaljplanen upprättas till att stadsdelen är utbyggd. Dagvatten och ytvatten ska i största möjliga mån fördröjas och renas så att ingen påverkan sker på Munksjön.

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

Miljömål Giftfri miljö

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

Exploateringsområdet ligger på mark som tidigare varit industrimark. I området finns markföroreningar varför inget dagvatten får infiltrera inom dessa områden.

Miljömål - God bebyggd miljö

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

I planförslaget föreslås en exploatering som innebär att det sker ett tillägg till nuvarande bebyggelsestruktur och därmed en förtätning av stadsdelen Munksjöstaden som helhet. De boende i området kommer ha god möjlighet att resa kollektivt, vilket bidrar till ett mer hållbart resande. Planförslaget föreslår varierande användningar, av främst bostäder men även centrumverksamhet. På så vis skapas en bättre hushållning med markresurserna genom en högre bebyggelsetäthet och mångfacetterad användning. Tillgängligheten från bostadsområdet till Munksjön förbättras och förstärks för de som bor där samt för allmänheten.

Upphävande av strandskydd

Detaljplanen för Lappen 19 m. fl. Etapp 3 ligger nära Munksjön och delar av planområdet omfattas av strandskydd, då strandskydd på 100 meter gäller för Munksjön. Enligt 7 kap. 18 § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts. Det innebär att strandskyddet måste upphävas i aktuell detaljplan.

Område för upphävande

I detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas inom kvartersmark, allmänna platser, W₁ och Park₁, där flytande park och bryggor ska anläggas.

Skrafferat område visar strandskyddsområde och området där strandskydd behöver upphävas i samband med detaljplanen



Tillstånd för vattenverksamhet

Åtgärder och verksamheter (släntförstärkning, anläggande av tryckbank, flytande park m.m.) som prövats inom ramen för tillståndet för vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken i mål nr M 501-16 beskrivs och prövas inte i detaljplanen eftersom strandskyddet ska beaktats vid tillståndsprövningen.

”Enligt 7 kap. 16 § 2 p. miljöbalken gäller inte förbuden i 15 § samma kapitel verksamheter som omfattas av ett tillstånd enligt miljöbalken eller enligt föreskrifter som meddelats med stöd av balken. Någon särskild strandskyddsdispens för den nu sökta verksamheten behövs därför inte för de åtgärder som omfattas av detta tillstånd.” (Utdrag ur dom i mål nr M 501-16.)

För mer information om aktuellt tillstånd för vattenverksamhet se bilagor om stabiliserande åtgärder/ansökan om vattenverksamhet.

Strandskyddets syfte

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

Befintliga naturvärden

Bottenvattnet i Munksjön är i princip syrefritt under stora delar av året vilket medför att djur- och växtlivet är obefintligt i Munksjöns djupare delar. Naturvärden finns således i Munksjöns grundare delar och i strandzonen. Undersökningar som har gjorts inom planområdet har påvisat att strandzonen kan fylla en reproduktiv funktion för gädda och att flertalet fiskarter kan använda strandzonen i planområdet samt de i den sydligaste delen av viken som uppväxtområde. Bottenfaunan har undersökts i strandzonen i det aktuella området, få arter påträffades och bottenfaunan bedömdes inte ha förhöjda naturvärden. Förutsättningarna för det biologiska livet (växtlighet och artrikedom) i strandzonen är vid nuvarande markmiljö begränsad till följd av stora volymer fyllnadsmassor som bidragit till en enförmig miljö i strandzonen. Då huvuddelen av området är bebyggt eller hårdgjort är förutsättningar för djur- och växtlighet begränsad inom strandzonen och planområdet i stort.

Ur Miljökonsekvensbeskrivningen, daterad 2015-01-18 kan man läsa följande ”Sedimenten inom det aktuella vattenområdet är mycket lösa och innehåller föroreningar. För att öka bärigheten i sedimenten och för att förhindra spridning av föroreningar under arbetstiden kommer ett sandtäckte att appliceras på botten innan krossmaterial påförs. Åtgärden är också en fullvärdig saneringsåtgärd som kommer att fungera som en övertäckning av de förorenade sedimenten vilket minskar spridningen av föroreningar från områdets sediment. Detta medför att sedimenten inom det aktuella området inte behöver saneras i framtiden. Detta bedöms medföra positiva miljökonsekvenser.

Strandzonen inom det aktuella vattenområdet är smal då slänterna ner i Munksjön är branta. Genom de planerade åtgärderna ökar andelen grundområden där växtlighet kan etablera sig med mer än 50 % jämfört med nuläget. Den sökta verksamheten bedöms medföra negativa miljökonsekvenser för växt- och djurliv i strandzonen endast under arbetstiden. Detta bedöms dock uppvägas av att en bredare växtzon kan etableras och att en friskare strandzon, utan risk för direktkontakt med föroreningar, skapas. I ett långsiktigt perspektiv bedöms den sökta verksamheten medföra positiva konsekvenser för naturmiljön inom det aktuella området.

Munksjön ingår i skyddsområdet för vattenskyddsområdet Vättern. Den sökta verksamheten innebär att föroreningsspridning från en liten del av Munksjön minskas vilket betraktas som en viss förbättring gentemot nuläget. Vättern är också utpekad som Natura 2000-område men bedöms inte påverkas av den sökta verksamheten.

Det finns inga utpekade kulturmiljövärden inom det aktuella vattenområdet. Det finns däremot utpekade fornlämningar i Tabergsåns mynning som är belägen söder om området. Den sökta verksamheten bedöms inte påverka dessa fornlämningar.

Den flytande parken kommer att påverka strömsättningen i viken, något, jämfört med dagens förhållanden. Detta kan medföra att sedimentationen i viken minskar något men effekterna av detta bedöms försumbara. Ytan av den flytande parken är dock liten i jämförelse med viken och Munksjön som helhet och några miljökonsekvenser av betydelse för de hydrologiska förhållandena bedöms inte uppkomma till följd av den sökta verksamheten. Den flytande parken kommer också att medföra att viken blir än mer skyddad från vågpåverkan än i nuläget. Detta medför att vågerosionen, som kan orsaka grumling, minskar vilket bedöms ge positiva konsekvenser.

Under arbetstiden kommer transporter och arbetsmaskiner att generera omgivningsbuller. Arbeten kommer dock företrädesvis att ske under dagtid samt under en begränsad tid om 8-9 månader. Buller från arbetsområdet kommer att begränsas i enlighet med gällande lagar och förordningar. Den sökta verksamheten bedöms under dessa förutsättningar inte orsaka bullerstörningar som inverkar negativt på människors hälsa och miljön.

Den sökta verksamheten kommer att medföra att området närmast Munksjöns sydvästra strand kommer att bli mer tillgängligt än i nuläget. Detta bedöms medföra positiva konsekvenser för människors möjlighet till rekreation och friluftsliv.

Den sökta verksamheten kommer inte att påverka möjligheten att innehålla miljö kvalitetsnormerna för vatten i Munksjön.

Arbetsmaskiner och transporter kommer under arbetstiden att orsaka utsläpp till luft. Utsläppen bedöms inte vara av sådan storlek att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids.

Den sökta verksamheten bedöms stå i överensstämmelse med miljömålen giftfri miljö, levande sjöar och vattendrag, god bebyggd miljö och frisk luft.

Det har genom denna miljökonsekvensbeskrivning visats att de positiva konsekvenserna av den sökta verksamheten överväger de negativa åtgärderna av densamma.”

En mer utförligare beskrivning av befintliga naturvärden inom området se miljökonsekvensbeskrivning, daterad 2015-01-18 med bilagor.

Allmänhetens tillgänglighet

Allmänheten har idag ingen tillgänglighet alls till stranden då den ligger inne på industrimark. I och med planförslaget öppnas området upp för allmänheten och möjliggör åtkomst till stranden. Även de anläggningar med flytande park med bryggor som ligger ute i vattnet kommer att skapa goda rekreations- och vistelseytor för både boende och alla de som rör sig utmed Munksjöpromenaden.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 miljöbalken. I det aktuella fallet är det framför allt punkterna 1, 3 och 5 som åberopas.

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

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

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

Motiv för upphävande av strandskydd

7 kap 18c § pkt 1.

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

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

Lagligen i anspråktagen

I kommunens fördjupade översiktsplan, Ramprogrammet för Södra Munksjön (2012) är områdena kring Munksjön utpekade som en unik resurs i utvecklingen av Jönköping. Genom utpekandet i den fördjupade översiktsplanen har man funnit det lämpligt att utnyttja omkringliggande befintlig infrastruktur och utveckla området vidare för framtida bebyggelse, vilket innebär att det redan ianspråktaga strandskyddsområdet ges en ny användning.

Området där strandskydd föreslås upphävas, med stöd av första punkten, är planlagt som industri och omfattas av en detaljplan från 1961. Vid framtagandet av planen bedrevs redan industriverksamhet inom området. Området utgörs idag av befintliga byggnader med kulturhistoriska värden samt uppfyllda obebyggda ytor. På de fyllda ytorna stod tidigare industribyggnader som har rivits och den höjda marknivån är en godtagbar saneringsåtgärd för att uppnå kraven för känslig markanvändning (bostäder).

De befintliga byggnaderna i området är uppförda från sent 1800-tal till mitten på 1900-talet, den yngsta nu befintliga byggnaden uppfördes år 1948. Eftersom industriverksamheten med tillhörande bebyggelse och upplagsplatser m.m. bedrevs på platsen innan 1975 då strandskyddet inträdde är området att beakta som lagligen ianspråktaget. Vidare gör kommunen bedömningen att marken är anspråktagen på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Allmänhetens tillgänglighet

Området där industriverksamheten har bedrivits är fortfarande instängslat och avskärmat och otillgängligt för allmänheten. Området har varit kontinuerligt bebyggt och har fortfarande karaktären av att vara ianspråktagen som industrimark även om vissa delar av området inte längre är bebyggda. Aktuellt område bedöms således vara ianspråktaget på ett sådant sätt att de saknar betydelse för strandskyddets syften avseende allmänhetens tillgänglighet.

Enligt detaljplanen planläggs området mellan bostadskvarteren och strandlinje som allmän plats vilket säkerställer allmänhetens tillgänglighet till strandområdet. Det innebär att området öppnas upp för allmänheten som får möjlighet att komma invid Munksjön och det medför en väsentligt förbättrad tillgänglighet för allmänheten gentemot nuvarande förhållanden.

Djur- och växtliv

Förutsättningarna för djur- och växtliv inom området är begränsade då stor del av området är hårdgjort och strandzonen främst består av enformiga fyllnadsmassor som inte har några särskilda naturvärden. Aktuellt område bedöms således vara ianspråktaget på ett sådant sätt att de saknar betydelse för strandskyddets syften.

Inom de delar av området där grönytor ska anläggas, bland annat vid strandkanter kommer matjord tillföras. Matjorden tillförs för att möjliggöra etablering av växter, vilket kommer att skapa bättre förutsättningar för djur- och växtliv inom området.

Motiv för upphävande av strandskydd

7 kap 18c § pkt 3.

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

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

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

Enligt Ramprogrammet för Södra Munksjön, 2012 är ambitionen att: ”Munksjön ska bli en stadssjö och vara en spännande arena för en mängd olika aktiviteter som fiske, båtliv, kanotuthyrning, vattenskidor, rodd och vattensport. Här finns möjligheter till bryggservering, bryggdans, festivaler och kulturevenemang. Det ska också finnas ytor för spontanidrott och andra rekreativsmöjligheter.”

”Utmed strandpromenaden skapas variation genom att det i de olika stadsdelarna mot Munksjön skapas utblickar, utsiktsplatser, små och stora parker, lekplatser och aktivitetsytor. I dessa möten mellan stad och vatten finns möjligheter att skapa en spännande stadssjö med kaféer, aktiviteter, spontanidrott, bryggor, båtliv och fiske tillsammans med näringslivet och föreningslivet. Här finns också plats för mindre vildvuxna gröna dungar som tjänstgör som dammar för infiltration av dagvatten. Stadsplaneringen genomförs så att viktiga fiskeområden så långt som möjligt bevaras. Nya bryggor och gångvägar planeras så att, där det är lämpligt, större fisketävlingar kan genomföras.” Utdrag ur Ramprogram för Södra Munksjön, 2012.

Mötet mellan stad och vatten är centralt i genomförandet av Ramprogrammet. I mötet mellan stad och vatten ingår anläggning av gångvägar och bryggor på flera platser runt Munksjön. För att uppnå ambitionen behöver bryggor uppföras på flera platser runt sjön varav det nu aktuella området är ett där det anses lämpligt att skapa fler rekreativa vistelseytor utmed det planerade kajstråket.

Allmänhetens tillgänglighet

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

Djur- och växtliv

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

Motiv för upphävande av strandskydd

7 kap 18c § pkt 5.

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

Angeläget allmänt intresse

Ett angeläget allmänt intresse kan vara kommunens behov av tätortsutveckling och områdena kring Munksjön är utpekade som en unik resurs i utvecklingen av Jönköping (Ramprogram för Södra Munksjön, 2012). Planområdet utgör ett strategiskt läge för stadens tätortsutveckling med kort avstånd till stadens centrum och god kollektivtrafik.

Detaljplanen möjliggör att ett område ianspråktaget för industriverksamhet omvandlas till att ett område med blandad stadsbebyggelse inklusive parkmark, ytor för centrumverksamhet och bostäder. I Jönköping råder det bostadsbrist och det finns därför ett allmänt intresse av att anlägga bostäder. I det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet bedöms det finnas ett uppdämt bostadsbehov på cirka 2 000 bostäder i kommunen och befolkningsökningen bedöms uppgå till cirka 650 personer per år under perioden 2018-2022. Utifrån planområdet strategiska läge och behovet av bostäder anses det vara ett angeläget allmänt intresse att utveckla området till en blandad stadsbebyggelse som ger ett positivt tillskott av bostäder i centrala lägen.

Alternativa lokaliseringar

Det angelägna allmänna intresset till den tätortsutveckling som omvandlingen av redan ianspråktagen industrimark till blandad stadsbebyggelse i centrala delar av Jönköping som detaljplanen innebär, bedöms inte kunna tillgodoses på annan plats eller utan intrång i strandskyddszonen. Eftersom området planläggs för blandad stadsbebyggelse möjliggörs bostadsbebyggelse i ett strategiskt läge i kommunen och det har därför inte ansetts funnits andra lokaliseringalternativ. Alternativ användning är fortsatt industriverksamhet, vilket inte gynnar strandskyddets intressen.

Fri passage

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

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

Planens konsekvenser

Naturvärden

Naturvärden såsom växt- och djurlivets livsvillkor bedöms inte påverkas på ett negativt eller oacceptabelt sätt av aktuell plan då området som berörs av upphävande av strandskydd till största del redan är ianspråktagen och vattendom har lämnats för åtgärder utanför den redan ianspråkstagna marken.

I vissa avseenden kan förutsättningarna för djur- och växtliv förbättras vid genomförandet av planen. Bland annat genom att andelen grönytor inom området kommer att öka och skapa bättre förutsättningar för djur- och växtliv samt då åtgärder inom planområdet kopplat till föroreningssituationen kommer minimera spridningsrisken från föroreningar inom området.

Allmänhetens tillgänglighet

Tillgängligheten till strandzonen bedöms bli förbättrad med aktuell plan. Den yta som berörs av upphävandet av strandskyddet är redan ianspråktagen av industriverksamhet. I och med detaljplanen öppnas området upp för allmänheten som får möjlighet att komma intill Munksjön. Även de anläggningar med flytande park med bryggor som ligger ute i vattnet kommer att skapa goda rekreations- och vistelsezoner för såväl boende i området och alla de som rör sig utmed Munksjöpromenaden.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Planbesked

Planområdet berör ett flertal äldre detaljplaner, laga kraft: 1961-11-11, 1990-03-29, 1995-06-07, 2014-06-12 och 2017-04-01. Gällande planer anger industriändamål för större delen av föreslaget planområde. Stadsbyggnadsnämnden gav 2015-06-11 planavdelningen i uppdrag att planmässigt pröva ärendet genom detaljplanläggning. Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om samråd 2016-06-16 för detaljplanen. För att planen skulle kunna genomföras enligt samrådsförslaget så var en beviljad vattendom en förutsättning.

I väntan på beslut om vattendom så gick man vidare med en mindre etappdel, kvarter 10-11 till granskning. Dessa var ej oberoende av strandens utformning och stabiliserande åtgärder och kunde därför genomföras med separat granskning och antagande. Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om granskning för kvarter 10 & 11 2016-12-15. Därefter har detaljplanläggning fortsatt med resterande delar av området.

Översiktsplan

Jönköpings kommuns översiktsplan används som vägledning inför framtida beslut om användningen av mark- och vattenområden och visar hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras.

Gällande översiktsplan (ÖP 2016) pekar ut området som ett tätortsområde och ett förtätnings- och omvandlingsområde.

Översiktsplanen och fördjupade översiktsplanen ”Ramprogram för södra Munksjön” finns tillgänglig på kommunens hemsida www.jonkoping.se

Riksintressen

Området ingår i ett större område, som täcker en stor del av Jönköpings centrala delar, som är av riksintresse för framtida järnväg. Området bedöms dock inte vara aktuellt för en framtida höghastighetsbana. I de norra delarna av planområdet och utanför planområdet i norr och väster finns riksintresse för kulturmiljövård som utökats sen granskningsskedet.

I riksintresset ingår Barnarpsgatan som är en gammal infartsväg till Jönköping. Industristaden och den kraftiga expansion industriutvecklingen medförde med tändsticksfabriken och andra industriella anläggningar. Inom riksintresset ingår även hamn och järnvägsanläggningar, tidiga kommunaltekniska anläggningar. Strandpromenad och mer storstadsmässig bebyggelse från 1800-talets slut. Stadsdelen Söder och del av Torpa som visar stadsbyggnadsutvecklingen under 1900-talets tidigare del med ett planmönster som utgår från den äldre rutnätsplanen och sedan antar den tidstypiska oregelbundna, terränganpassade formen och med bebyggelse av flerbostadshus som är karaktäristisk för 1920-talets klassicism och funktionalismen

Utsnitt som visar riksintresse
för Kulturmiljövård



Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare och 200 000 invånare

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

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



I planförslaget för Utbyggnadsstrategin 200 00 invånare är området direkt öster om Barnarpsgatan (rött område) utpekad som område för mångfunktionell bebyggelse. Området närmast vattnet (grön färg) är utpekad som grönområde och park. De streckade linjerna är utpekade som huvudgata (mörkgrå streckad linje) och lokalgata (ljusgråstreckad linje). Vad gäller beskrivning av gatunäten så står det att läsa såhär

Ett stadsstråk eller en huvudgata förbinder stadsdelar med varandra och är väl integrerat i gatunätet vilket gör den lätt att nå och samlar fler människor, funktioner och trafikslag än en lokalgata. Utmed ett stadsstråk eller huvudgata har den omgivande bebyggelsens möte med gatumiljön en särskilt viktig funktion. Alla gatutyper utom väg anpassas för stadsbebyggelse och 40 km/h som högsta hastighet. huvudgata eller ett stadsstråk förbinder stadsdelar med varandra och är väl integrerat i gatunätet vilket gör den lätt att nå och samlar fler människor, funktioner och trafikslag än en lokalgata. Utmed huvudgata eller ett stadsstråk har den omgivande bebyggelsens möte med gatumiljön en särskilt viktig funktion. Alla gatutyper utom väg anpassas för stadsbebyggelse och 40 km/h som högsta hastighet. Gaturummen bör också vara multifunktionella så att de förutom att lösa kommunikationsfrågan bidrar med ekosystemtjänster. De bör vara gröna och i en del fall kan de nyttjas för att omhänderta dagvatten.

I det generella ställningstagandet för stadsdelen står det så här i Utbyggnadsstrategin 200 000 invånare:

Munksjöstaden är en del av det större regionscentrumet. Här kan regionala funktioner finnas. Det stora kollektivtrafikstråket med täta avgångar ska koncentreras till förlängningen av Östra Torpagatan över Munksjön. Hela Munksjöstaden tillhör centrala Jönköpings centrumnod och har därför inget eget stadsdelscentrum. En tätare bebyggelse med en blandning av bostäder och verksamheter är önskvärd inom hela stadsdelen. För utvecklingen av stadsdelen behöver en hög andel arbetsplatser tillföras. Upplåtelseformerna för bostäder behöver blandas med fler äganderätter. Mer grönska behöver generellt tillkomma på gatumark och kvartersmark, fler träd såväl som gröna väggar och tak. Utmed Munksjöns kaj ska en grön länk koppla samman Skogsskyrkogården med Jönköpings centrum. Antalet ytor som kan fördröja skyfallsregn bör öka på gatu- och kvartersmark.

Stadsbyggnadsvision 2.0

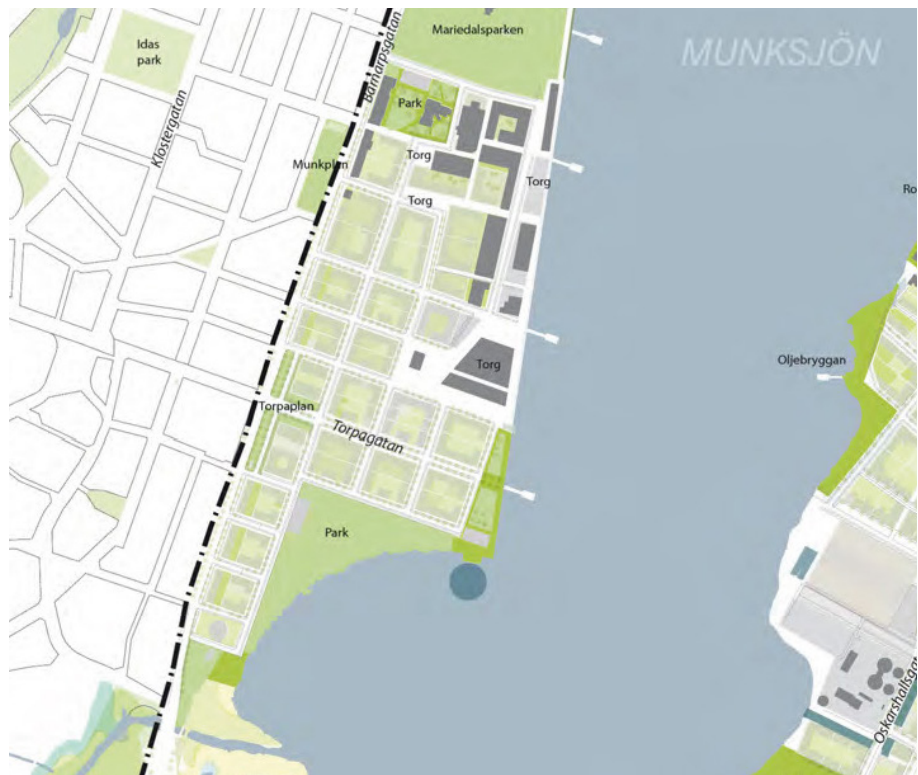
Stadsbyggnadsvision 2.0 innebär ett sammanhållet arbete, som med helhetsperspektiv behandlar en rad olika aspekter av Jönköpings fortsatta stadsutveckling. Visionen omfattar hela området runt Munksjön mellan Vättern och E4 (kallat Kärnan) och formar utvecklingen under kommande årtionden. De olika delarna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

I Stadsbyggnadsvision 2.0 presenteras ett antal bärande idéer för utveckling av Kärnan. Dessa antogs av kommunfullmäktige i oktober 2008:

- Kärnan ska ha en långsiktigt hållbar stadsutveckling - socialt, miljömässigt och ekonomiskt. Barnperspektivet och god tillgänglighet ska särskilt beaktas.
- Kärnan ska utvecklas med en attraktiv stadsbebyggelse som innehåller både bostäder, service och arbetsplatser.
- För att Kärnan ska få maximal attraktivitet krävs ett samspel mellan innehållet i dess södra del och stadskärnan samt med övriga stadsdelar i kommunen och med omlandet.
- Stadens liv och innehåll ska präglas av kreativitet, öppenhet och tolerans.
- Stadsstrukturen ska utformas med en skala som ger attraktiva, trygga och upplevelserika platser och stråk samt ge plats för rekreation och grönska.
- En urban stadsstruktur som ger förutsättningar för hållbara kommunikationer ska utformas. För att skapa ett framgångsrikt utvecklingsarbete inom ramen för stadsbyggnadsvisionen planeras insatser inom utvecklingsområdena: stadens liv och innehåll, förnyelse i stadskärnan, förnyelse kring Munksjön och stadens hållbara kommunikationer.

Ramprogrammet för Södra Munksjön

Jönköpings kommun planerar för stadsutveckling av området kring Södra Munksjön. Därför har i enlighet med Stadsbyggnadsvision 2.0 och Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare en fördjupad översiktsplan (FÖP) Ramprogram för Södra Munksjön tagits fram. Ambitionen är att förtäta staden och stärka regionens centrum genom en hållbar och successiv stadsutveckling runt Munksjöns södra del. Ramprogrammets antagandehandling daterad, 2012-11-29, utgör fördjupad översiktsplan för denna detaljplan.



Utsnitt över ramprogrammet för Södra Munksjön.

Ramprogrammets antagandehandling daterad, 2012-11-29, utgör planprogram för denna detaljplan. Ramprogrammet visar en huvudstruktur för den långsiktiga utvecklingen av Södra Munksjön. I programmet dras riktlinjer upp för omvandlingen från dagens struktur med mestadels verksamheter till livliga stadsdelar med blandat innehåll och en integrering med miljöerna kring Munksjön och Rocksjön. I omvandlingen av området är hållbara kommunikationer en nyckelfråga för stadens utveckling.

Huvudstrukturen i Ramprogrammet ger förutsättningar för att etablera en höghastighetsbana med station söder om Munksjön. Beslut om etablering ligger inte inom ramen för Ramprogrammet, däremot ger det vägledning för en möjlig stadsutveckling i avvaktan på beslut och skapar markreservat för genomförande av höghastighetsbanan och stationen. Programmet ger plats för 12 000-14 000 personer, dvs. 6000-8 000 bostäder inom Kärnan och 6 000 ytterligare arbetsplatser vilket totalt ger ca 11 500 arbetsplatser.

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

Grönstrukturplan

Enligt grönstrukturplanen från 2019 ska de blågröna stråken stärkas. Munksjön är specifikt utpekad i Grönstrukturplanen. Den ingår i Tabergsåns gröna stråk. Munksjön ger karaktär åt det centrala Jönköping. Den är viktig ur rekreationssynpunkt bland annat med Munksjöpromenaden som används flitigt av fotgängare och löpare hela året och som fiskesjö. Munksjön-Rocksjön utgör ett fiskevårdsområde.

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



Målsättningen för grönområdet Munksjön är en sjö i staden för aktiviteter och promenadvänliga stränder med en variation i park och natur där det finns ekologiska infrastrukturer för livet i vatten samt i södra delen ekmiljö, vass och strandskog. Munksjön ska också ha god tillgänglighet till dess stränder för gående och cyklister.

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

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

Ett annat mål enligt grönstrukturplanen är att nyskapa gröna länkar där det är brist. I planområdet saknas idag en grön länk längs med Munksjön. I och med planförslaget så kommer vi tillskapa en grön länk längst med Munksjön som möjliggör att det i framtiden kommer vara möjligt att gå runt hela Munksjön längst med vattnet. Söder om planområdet finns ett grönområde som får översvämmas vid höga flöden.

I enlighet med grönstrukturplan, ska det säkerställas att det i nya områden finns grönområde inom 300-500 meter. Även passager ska lämnas i bebyggelsen så att bebyggelsen inte blir en onödig barriär. I och med planförslaget så kommer vi tillskapa flertalet nya parker i närområdet. Tillskapandet av nya parker kommer stärka inte bara stadsdelen utan tillgodose närområdet, invånare och besökare till Jönköping rekreationsbehov i enlighet med grönstrukturplanen. Det finns passager i alla kvarter som kan användas som genvägar. I tre av sex kvarter finns dock endast en passage mot kvarteren. Kvarterstorlekarna är relativt små och gatunätet är finmaskigt vilket skapar möjligheter för människor att ta sig till grönområdena på relativt smidigt sätt.



Grön färg illustrerar Munksjön som är specifikt utpekade i Naturvårdsprogrammet.

Naturvårdsprogrammet

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

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

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

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

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

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

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

Förnyelse av Munksjökajen

Ett särskilt program benämnt ”Förnyelse av Munksjökajen” ska följas i planarbetet och vid utbyggnaden. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram programmet på uppdrag av SMUAB. Programmet har tagits fram i samverkan med berörda kommunala verksamheter och markägare/byggaktörer. Dokumentet är ett resultat av utvärderingen av gestaltungsförslagen av de allmänna platserna på området som genomfördes i april 2016. Programmet syftar till att ytterligare konkretisera förnyelsen av Munksjökajen utifrån vad som tidigare beslutats i översiktsplanen för Södra Munksjön, stadsbyggnadsvisionen 2.0.

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

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

Följande etapper går igenom och förbi exploateringsområdet

- Norra delen av Munksjökajen,
- Munksjötorget
- Södra delen av Munksjökajen

I det vidare arbetet är det av vikt att platsbildningarna som skapas både på allmän plats och kvartersmark utformas tillsammans för att skapa en bra helhetslösning på Munksjöpromenaden, träbryggor och övriga utformningen av området. Norra delen av Munksjökajen är redan utbyggd men vad gäller de övriga etapperna som går igenom exploateringsområdet går det b la läsa såhär om de berörda etapperna i ”Förnyelse av Munksjökajen”.

Munksjötorget

Munksjötorget är stadsdelens historiska och identitetssmässiga kärna. Här finns angränsande industrilokaler som ska omvandlas och göras tillgängligt för publika verksamheter. Det ska skapas en torgmiljö för kultur, event, serveringar och möten m.m. Det ska finnas god tillgänglighet till fots och med cykel.

Det nya torget blir ca 9 800 kvm stort. Här ska även en höjdskillnad tas upp längs med södra delen av torget. Som högst är det ca 3 m som ska tas upp i den sydvästra delen av torget.

Torget ska medvetet utformas i relation till den platsspecifika industriella miljön. Miljön ska göras öppen och tillåtande med möjlighet för flexibel användning.

Torget ska utformas som en sammanhållen yta med ett gemensamt golv, som når från fasad till fasad och ner till kajstråket. Golvet ges en markbeläggning av hög kvalitet vad gäller utformning och material. Den historiska spårdragningen av järnvägen ska tydliggöras i markutformningen.

Möblering, armaturer och övrig utrustning specialanpassas till den industriella miljön.

Det kommer att bli en lågpunkt för dagvattnet på torgytan.

Det bör beaktas om det ska finnas fysiska hinder norr och söder om Säckfabriken, så att det inte går att köra ut med tung trafik på kajen, eftersom den inte kommer att vara dimensionerad för det. Räddningsfordon ska dock kunna komma ut på kajen.

Enligt den nya detaljplanen kommer Säckfabriken att innehålla någon form av centrumverksamhet. Det innebär att den blir publik och det kommer även innebära en önskan från framtida verksamheter att t.ex. ha uteserveringar på torget och kajen. Även Panncentralen kommer att ha en publik användning, i alla fall i bottenvåningen.



Delar av exploateringsområdet vid Munksjöstaden där Säckfabriken, Panncentralen och Snickeriet finns bevarade .

Basen för gestaltningen av markbeläggningen är en stor yta med infällda stråk av platsgjuten betong som spänner mellan de karaktärsfulla husens fasader. Längs det gamla järnvägsspårets sträckning läggs en lågpunkt, där en smal rännal av mönstrade gjutjärnplattor leder dagvattnet vidare till en större regnträdgård med lekmöjlighet.

I förlängningen av framtida Torpagatan ska det finnas en möjlighet att bygga en bro över Munksjön i framtiden. Det innebär att inga byggnader eller liknande får anläggas där.



Utformningen har tagit hänsyn till de befintliga roddbanorna som finns i Munksjön.

Den södra kajen ska utformas enligt Swecos förslag. Sweco har skapat ett grönt rum men samtidigt kombinerat det med en ny kajutformning. En vattentrappa, plats för boule och lekplats skapar trevliga aktivitetsytor samtidigt som gång- och cykeltrafiken är tillgodosedd. Det kan också vara bra att komplettera med ytterligare en ramp vid caféets östra sida för förbättrad tillgänglighet. Det är viktigt att cykelstråket blir tydligt, att det finns goda siktförhållanden och att det inte placeras för nära murar etc.

Södra delen av Munksjökajen blir ett långsträckt rum i flera sekvenser invid vattnet. Platsen ska både fungera som en kvarterspark åt de boende samt vara en del i Munksjökajen. Utformningen skapar en varierande miljö med terrasser åt söder, en cafébyggnad, ett utsiktstorn, lekplats, sittplatser och en dagvattentrappa.

Nivåskillnaden vid södra delen av Munksjökajen utnyttjas till att ge platsen en karaktär av olika terrasser som möter varandra och kajen på ett varierande sätt.

Föreslaget torn kan eventuellt även ha en funktion vid roddtävlingar.



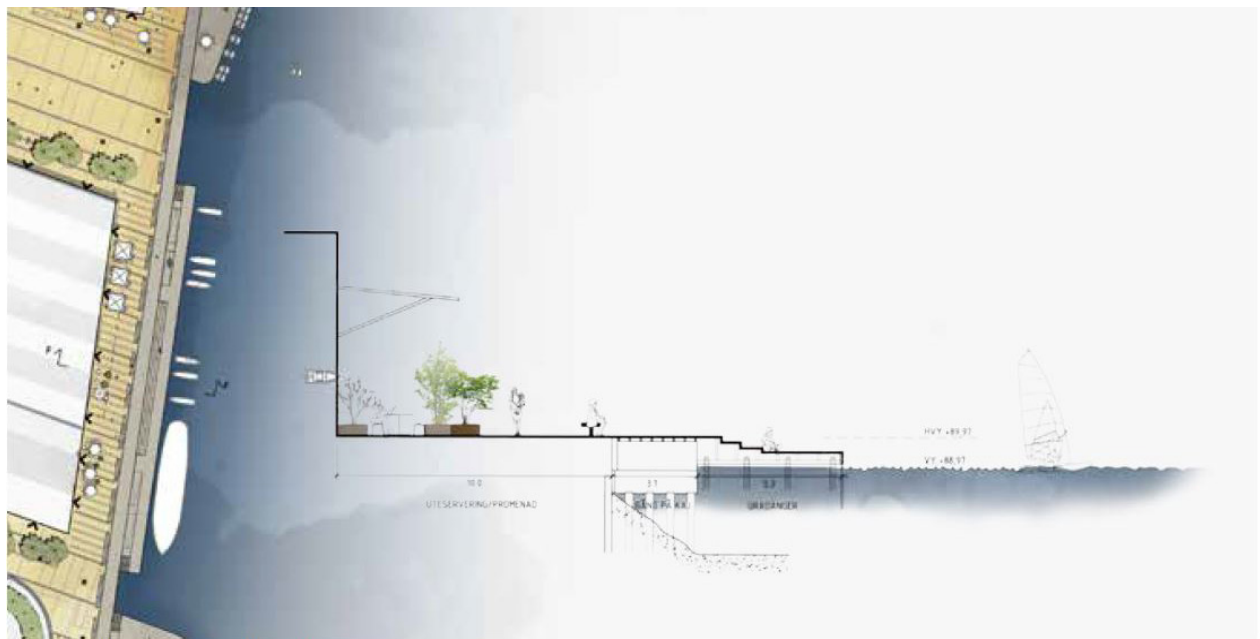
Inspirationsbilder vid omgestaltning av södra delen av Munksjökajen.



Swecos utformning av södra delen av Munksjökajen. "Hopp-plattorna" tas inte med

Lekplatsen ska hämta inspiration från Sydvästs förslag som har en koppling till pappersverksamheten med stockar, pappersrullar och vattenlek där inspiration hämtats i pappersindustrins produktionssteg och råvaror.

Vid Säckfabriken ska Sydvästs förslag till brygga tillämpas för att skapa bättre tillgänglighet ner till vattnet.



Sydväst brygga vid Säckfabriken



Sydväst bryggförslag vid Säckfabriken



Inspiration till Swecos torn

Blandstadsprogram

Blandstadsprogrammet huvudsyfte att hålla ihop stadsdelens innehåll och gestaltning till en välsammansatt blandning, framväxt under lång tid och uppdelad på flera detaljplaner och etapper. Programmet redovisar principer för stadens innehåll och gestaltning, framtagna i överenskommelse mellan kommunen och exploatören. Programmet kopplas till samarbetsavtal aktörerna emellan och ligger till grund att för kommande projekterings och bygglovsinsatser.

Kulturhistoria

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Den kulturhistoriskt mest värdefulla bebyggelsen inom Ramprogramsområdet finns inom Munksjö fabriksområde. Inom övriga delar av området finns industribebyggelse med visst kulturhistoriskt värde.

Fastighetsägaren har tagit fram fördjupade antikvariska studier i syfte att skapa förutsättningar för bevarande och utnyttjande av de befintliga industribyggnader som ingår i den framtida strukturen. Det gäller byggnader och byggnadsdelar såväl som den yttre miljön kring dessa byggnader.

Antikvarisk förundersökning med kulturhistorisk värdering, daterad 2010-02-04, framtagen av Niras. Av utredningen framgår att bebyggelsen har vuxit fram under en period på ca 130 år. Fabriksbyggnaderna är ur materialsynpunkt mycket enhetligt utformade.

Munksjö pappersbruk - principer för bevarande och utveckling av kulturmiljön (2011-10-24) framtagen av Nyréns arkitektkontor. Utredningens resultat har legat till grund för hur man i Ramprogrammet förhållit sig till de industrihistoriska värden som Munksjö pappersbruk representerar. Utredningen finns som bilaga. Andra kulturhistoriska inslag i bruksmiljön är gatunätet och järnvägen. Vaggerydsbanan stod klar 1894 och dess sträckning är fortfarande synlig i området. Det norra bruksområdet har haft ett stort gatusystem som till viss del finns kvar ännu idag. Vägsystemet har ändrats då byggnader rivits eller byggts. Vissa gatusträckningar finns kvar från pappersbrukets första tid, exempelvis delar av Cellulosagatan. Även kajlinjen har ett kulturhistoriskt värde.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Gällande bostadsförsörjningsprogram antogs av kommunfullmäktige i november 2021. Föreslaget planområde finns upptaget för möjlig bostadsbebyggelse.

Dagvatten - policy och handlingsplan

Kommunen har en dagvattenpolicy som är antagen 2009. Policyn anger hur dagvatten inom planlagda, bebyggda områden ska hanteras för allmän, samfällad och privat mark. Policyns övergripande mål är att:

Hanteringen av dagvatten ska ske på ett sätt som

- medför minsta möjliga störning på människors hälsa och på miljön i vatten och mark

- minimerar risken för skador på byggnader och anläggningar
- berikar bebyggelsemiljöerna och synliggör vattenprocesserna

Möjliga åtgärder för att nå målen:

- Minska dagvattenavrinningen, genom att minska andelen hårdgjorda ytor
- Begränsa källorna till föroreningar i dagvattnet
- Separering, genom att inte blanda rent och smutsigt dagvatten
- Lokalt omhändertagande av dagvatten inom egen fastighet (ELOD)
- Lokalt omhändertagande till gemensam anläggning (SLOD)
- Bibehålla grund- och ytvattennivåer genom infiltration, fördröjning och utjämning
- Rena förorenat dagvatten så långt det är möjligt och så nära källan som möjligt.
- Gemensamt driva utvecklingsarbete och information inom området

Enligt handlingsplanen ska valet av reningsanläggning baseras på på recipientens känslighet, dagvattnets mängd och sammansättning, områdets topografi ska, geologiska och hydrologiska förutsättningar samt typ av exploatering. Även kostnader, juridiska aspekter och rådighet över området är av betydelse för valet av reningsmetod. Som hjälp för att bedöma vilka åtgärder som behöver vidtas finns en tabell med reningskrav. Tabellen är en schablon som bygger på olika områdestyper ger olika klassificeringar av dagvattnet och där recipientens känslighet framgår.

Munksjön klassas i dokumentet som en mindre känslig recipient. Tilltänkt exploatering består både av områdestypen Bostad>50/ha som ger måttliga föroreningshalter samt Trafik>100 ÅvadT vilket innebär höga föroreningshalter. Enligt policyns tabell hamnar därmed reningskravet på normalrening. Som exempel på normal rening anges infiltrationsanläggningar och fördröjningsdammar. En av policys målsättningar är att arbeta för att dagvattnet renas innan det når Munksjön.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner

Planområdet berör ett flertal detaljplaner, laga kraft:

- 1961-11-11 med akt nummer: 06-JÖS-707 "Förslag till ändring av stadsplanen för del av Barnarpsgatan och angränsande kvarter inom södra stadsdelen i Jönköping". Del av detaljplan är upphävd 2007-06-01 med akt nummer DP070816.
- 1990-03-29 med akt nummer: 0680-P97 "Detaljplan för del av STG 1138 M FL (Munksjö industrispår Sofia frösamling Jönköpings kommun"
- 1995-06-07 med akt nummer: 0680-P254 "Detaljplan för söder 1:2 m fl (Rondell vid Torpag-Barnarpsg) Torpa, Jönköpings kommun"

- 2014-06-12 med aktnummer: 0680K-DP140513 ”kv Lappen 5 mfl, södra delen av Munksjö fabriksområde”
- 2017-04-01 med aktnummer: 0680K-DP170323 . ”Detaljplan för blandstad på del av Lappen 17 kvarter m. fl. (kv 10-11)

De tidigare planerna anger för större delen av föreslaget planområde: Industriändamål. De senare från 1995 och framåt är antagna för främst bostad-, trafik- och parkändamål samt tekniska anläggningar.

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag endast de äldre fabriksbyggnader som är avsedda att ingå och skyddas i detaljplanen. Strax utanför planområdets nordvästra del finns en bensinmack som ingår som nya bostadskvarter i Blandstadsprogrammet men ingår inte i detaljplanen. Utanför planområdet i norr så gränsar planområdet till Ahlstrom-Munksjö AB:s fabriksområde.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Området är idag inte tillgängligt för allmänheten för rekreation.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena beskrivs i planens konsekvenser samt ytterligare i bilagorna som rör stabiliserade åtgärder och markföroreningar.

Trafik

Gång och cykel

Allmänheten har idag inte tillgång till området. Strax norr om planområdet vid Barnarpsgatan ligger ett av huvudcykelstråken. Delar av stråket kring Munksjön och Hälsans stig ligger också inom planområdet.

Kollektivtrafik

Stomlinjer finns vid Torpaplan inom 300 m från planområdet. Barnarpsgatan trafikeras av två linjebussar med turtäthet på 10 minuter.

Bil

Det finns idag ingen allmän biltrafik inom området.

Service

Offentlig service

En vårdcentral finns i anslutning till Munksjörandellen. Området ligger ca 500 meter från högskolan. Närmaste grundskola är Torpaskolan och en förskola uppfördes under etapp 1 och finns i direkt anslutning till planområdet.

Kommersiell service

Strax utanför planområdets nordvästra del finns en bensinmack med drivmedelsförsäljning och enklare livsmedelsförsäljning. En livsmedelbutik och ett apotek finns i anslutning till Torparondellen och uppfördes under etapp 1. Ett café finns anslutning till korsningen Östra Torpagatan/Påsgatan och uppfördes i etapp 2. Från Torpaplan och Klostergatan finns sammanhängande kommersiell service hela vägen in mot västra centrum.

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 vilket innebär att efter samråd har en samrådsredogörelse upprättats där framförda kommentarer redovisats och kommenterats. I samrådsredogörelsen tillhörande denna detaljplan har även kvarvarande frågor som berör kvarter 10 och 11, från samrådsredogörelsen tillhörande i detaljplan för Lappen 17 kvarter m. fl. (kv 10 & 11), besvarats.

Tidplan

2015

11 juni STBN – planuppdrag

2016

16 juni STBN – beslut om samråd

21 juli – 2 september Samråd

2019

11 december STBN – beslut om granskning för Detaljplan Lappen 19 m. fl. Etapp 3

2020

februari Granskning av Detaljplan Lappen 19 m. fl. Etapp 3

2022

juni STBN – godkännande av Detaljplan Lappen 19 m. fl. Etapp 3

juli Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

Exploatören Tolust äger huvuddelen av marken inom planområdet, men ansvaret för genomförande av planområdet ligger gemensamt hos kommunen och byggaktören. Sedan tidigare finns det ett samverkansavtal träffat mellan kommunen och byggaktören som reglerar parternas ansvar och åtaganden under kommande planerings- respektive genomförandeprocess. Detta avtal har inför antagande av denna detaljplan kompletterats med två genomförandavtal (ett exploateringsavtal och ett entreprenadavtal) som har träffats och undertecknats av kommunen och exploatören innan detaljplanen antas. I avtalen regleras bland annat ansvar och åtaganden för respektive part, krav och villkor beträffande genomförandeåtgärder, exploateringsåtgärder, anläggningsavgift för vatten och avlopp, ansvar för undersökningar, utredningar, projektering samt utbyggnad av olika anläggningar samt servitutsupplåtelser m.m.

Exploatören ska svara för och bekosta alla utredningar och undersökningar som bedöms som nödvändiga för en planläggning och exploatering av området. Detta innefattar såväl miljö-, geotekniska-, och arkeologiska undersökningar som tekniska och ekonomiska analyser. Vidare bär exploatören allt ekonomiskt ansvar för erforderlig marksanering samt alla fördröjande åtgärder vid anläggande och utbyggnad inom hela planområdet som kan påvisas mot markens beskaffenhet såsom åtgärder för totalstabilitet i området samt pålning, tillfälliga spötar m.m. Ansvaret innefattar även fullgod saneringsåtgärd av de två punktkällorna på allmän plats. Exploatören ansvarar även för alla kostnader som härrör till den flytande öns konstruktion och anläggning. Åtgärderna som handlar om ön och de stabilitetshöjande åtgärderna handlar om en vattenverksamhet, vilket miljödomen behandlar. Så även tryckbankar m.m. ingår i detta. Kontrollprogram som krävs för åtgärderna upprättas av sökande. Exploatören ansvarar för att kontrollprogrammet efterlevs, dvs. att det är exploatören som utför alla erforderliga kontroller för B1, B2 och stabilitetsåtgärderna. Länsstyrelsen har tillsynsansvar och ska godkänna kontrollprogrammet. Utöver tidigare framtagna handlingar så ska de kompletteringar som framtagits inför antagandet samt yttranden från SGI inkorporeras in i det kontrollprogram som avses i miljötillstånd och vattendom. De stabiliserande åtgärderna och den flytande parken är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna genomföras enligt granskningsförslaget.

Mellanexploatören och Ahlstrom-Munksjö AB finns ett tecknat avtal som medger att exploatören ska bekosta samt genomföra de bullerdämpande åtgärderna som krävs inne på Ahlstrom-Munksjö ABs fastighet. De bullerdämpande åtgärderna som avses redovisas i planbeskrivningen och i Bullerutredning av Soundcon. Att exploatören reducerar ljudnivån från industriverksamheten är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna genomföras enligt granskningsförslaget.

Kommunen kommer att vara huvudman för det som blir allmänna anläggningar/platser, som gator, torg- och parkytan inklusive parkytan på flytande konstruktion. Utbyggnad av de allmänna anläggningarna regleras i genomförandavtalen och när de allmänna anläggningarna är utbyggda och godkända är det avdelningen gata/park/skog på tekniska kontoret som övertar driften.

Ekonomiska frågor

Kommunens tekniska kontor har det övergripande ansvaret för exploateringsfrågor och kommunens del av finansiering inom Munksjöstaden. För att kunna redovisa och följa finansieringen för utförande av allmänna anläggningar/ytor så finns det ett exploateringsområde som heter Munksjö Fabriksområde Södra i kommunens exploateringsplan (objekt 4388). Fördelning mellan vad som ska betalas av exploatören och vad som ska betalas av kommunen (skattemedel) regleras i genomförandavtalen.

För utbyggnaden av nya ledningar för vatten och avlopp samt anordningar för dagvatten inom planområdet ska byggaktören betala anläggningsavgift enligt kommunens taxa.

Byggaktören ansvarar för all finansiering när det gäller utförande av byggnader och anläggningar inom kvartersmark. Vidare ska byggaktören själv stå för kostnaden för erforderliga rivningar av byggnader och anläggningar samt omläggningar av befintliga tekniska anläggningar av såväl allmän som intern art.

Kommunens ökade driftskostnader för allmän platsmark inom detaljplanen beräknas ligga på ca 3 500 000 kr per år.

Fastighetsrättsliga frågor

För att göra förändringar i fastighetsindelningen, bilda rättigheter m.m. krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överensstämmelse med detaljplan m.m. Fastighetsbildningen inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildningar

Detaljplanen innehåller mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, kvartersmark och vattenområde. Fastigheterna som planläggs för de olika markanvändningarna är Lappen 11, 19, 21, Musslan 1, Söder 1:1 och Torpa 2:1. Eftersom kommunen ska vara huvudman för allmän plats, har kommunen enligt PBL 6 kap. 13 § rätt att lösa in sådan mark. Om fastighetsägaren begär detta, är kommunen enligt PBL 14 kap. 14 § även skyldig att lösa in den allmänna platsmarken. Om marken inlöses utan överenskommelse betalas ersättningen enligt reglerna i 4 kap. Expropriationslagen.

När detaljplanen fått laga kraft kommer markområde för bostad och centrum att vara möjlig att avstycka som traditionella fastigheter (2D) eller som tredimensionella fastigheter (3D) från Lappen 11 och 21. Kvartersmarken för transformator- och pumpstation kan antingen bilda en egen fastighet eller upplåtas med ledningsrätt från fastigheterna Lappen 19 och Torpa 2:1. De delar av Lappen 11 och Lappen 19 som planläggas för allmän plats (gata, torg, park och natur) behöver överföras till en kommunägd fastighet med sådant ändamål.

Rättigheter

Detaljplanen möjliggör upplåtelse av ledningsrätt för transformatorstation och pumpstation inom områden betecknat med E (alternativt bildande av ny fastighet för tekniska anläggningar).

Inom planområdet finns flera rättigheter som kommer eller delvis kommer att påverkas av planens genomförande, se tabellen nedan

Fastighetsrättsliga konsekvenser

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

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet / Rättigheter	Fastighetsrättslig konsekvens
Lappen 11	Mark för allmän plats (gata, gång och cykel) överförs genom fastighetsreglering till kommunägd fastighet med sådant ändamål. Mark för centrum (C) kan genom avstyckning bild ny fastighet. Se nedan angående befintliga rättigheter.
Lappen 19	Mark för allmän plats (gata, torg, gång och cykel samt park) överförs genom fastighetsreglering till kommunägd fastighet med sådant ändamål. Mark för bostad (B), centrum (C) och parkering (P) kan genom avstyckning bilda nya fastigheter. Mark för transformator- och pumpstation bildar antingen en egen fastighet eller upplåts med ledningsrätt. Se nedan angående befintliga rättigheter.
Lappen 21	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande.
Musslan 1	Mark för allmän plats (natur) överförs genom fastighetsreglering till kommunägd fastighet med sådant ändamål.

Fastighet / Rättigheter	Fastighetsrättslig konsekvens
Söder 1:1	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande.
Torpa 2:1	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande.
0680-1519.3	Fastigheten Lappen 19 har idag rätt till utfartsväg på fastigheten Lappen 11. Utfartsvägen kommer att planläggas som gata. Rättigheten bör upphävas då förmånsfastigheten kommer angränsa till allmän plats för gata.
0680K-3621.1	Fastigheten Lappen 19 har idag rätt till utfartsväg på fastigheten Lappen 11 och 21. Utfartsvägen kommer att planläggas som gata. Rättigheten bör upphävas då förmånsfastigheten kommer angränsa till allmän plats för gata.
0680K-5769.1	Fastigheten Lappen 21 har idag rätt till utfartsväg på fastigheten Lappen 11. Utfartsvägen kommer att planläggas som gata. Rättigheten bör upphävas då förmånsfastigheten kommer angränsa till allmän plats för gata.
89/1558.1	Fastigheten Lappen 4 har idag rätt till utfartsväg på fastigheten Lappen 11. Utfartsvägen kommer att planläggas som gata. Rättigheten kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
92/2981.1	Fastigheten Överskottet 1 har idag rätt till en ledning på fastigheten Musslan 1. Del av rättighetsområdet för ledningen kommer att planläggas för park. Rättigheten kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
11/29291.1	Fastigheten Lappen 8 har idag rätt till utfartsväg på fastigheten Lappen 11. Utfartsvägen kommer att planläggas som gata. Rättigheten kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.

13/5680.1	Fastigheten Ändamålet 2 har idag rätt till en kraftledning på fastigheten Lappen 11. Rättighetsområdet för kraftledningen kommer att planläggas för gata. Rättigheten kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
14/8857.1	Fastigheten Ändamålet 2 har idag rätt till en kraftledning på fastigheten Lappen 11. Rättighetsområdet för kraftledningen kommer att planläggas för gata. Rättigheten kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

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

Miljö- och hälsoskyddskontoret

Annica Magnusson Vattensamordnare

Räddningstjänsten

Henric Dovrén
Elin Isfall

Stadsbyggnadskontoret

Henrik Zetterholm	Utvecklings- och trafikavdelningen
Emma Svärd	Utvecklings- och trafikavdelningen
Mikael Enarsson	Utvecklings- och trafikavdelningen
Peder Lundberg	Utvecklings- och trafikavdelningen
Tor Olsson	Utvecklings- och trafikavdelningen
Mats Ruderfors	Utvecklings- och trafikavdelningen
Jacob Thörnblad	Lantmäteriavdelningen
Angelica Oscarsson Ström	Lantmäteriavdelningen
Stina Kilebrand	Lantmäteriavdelningen
Anders Pålsson	Bygglov
Matilda Åberg	Bygglov
Josef El Masry	Bygglov
Anton Lund	Bygglov
Diana Lindgren	Bygglov
Anna Klahr	Bygglov
Maria Persson	Planavdelningen
Bengt Mattias Carlsson	Staben

Tekniska kontoret

Harald Björkdahl	Gata/Park
Per-Gunnar Axelsson	Gata/Park
Lujain Aboud	Gata/Park
Lars Wärn	Gata/Park
Emma Gunnarsson	Gata/Park
Linn Svahn	Gata/Park
Linda Helte	Mark och exploatering
Lise-Lotte Johansson	Mark och exploatering
Linda Broddegård Gydevik	Mark och exploatering
Fredrik Sandberg Svärd	Mark och exploatering
Ranen Shaba	Mark och exploatering
Anders Larsson	Vatten och avlopp

Liselott Johansson	Joel Johansson
Planchef	Planarkitekt
036-10 57 78	036-10 51 27