

Planbeskrivning

► **Detaljplan: Jupiter 7**

Stadsdel: Väster

Samrådshandling
Upprättad: 2023-12-06

Laga kraft: -

Diarienummer: Stbn/2018:230
Standardförfarande (PBL 2010:900)



Medverkande tjänstepersoner

Planavdelningen har fått i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden genom beslutat planbesked 2018-11-15 att ta fram en detaljplan. Följande tjänstepersoner har medverkat i framtagandet av detaljplanen:

Stadsbyggnadskontoret

Emma Gansberg	Trafikingenjör
Christian Ahlstrand	Bygglovingenjör
Anna Lundberg	Byggnadsantikvarie
Joakim Kjell	Planarkitekt (biträdande)
Emelie Westin	Specialistlantmätare

Tekniska kontoret

Anders Larsson	Projektingenjör VA
Fredrik Svärd	Miljöingenjör
Annica Magnusson	Vattensamordnare
Julia Karlsson	Mark- och exploateringsingenjör

Räddningstjänsten

Erik Holgersson	Brandingenjör
-----------------	---------------

Bilagor:

Bilaga A - Dagsljusutredning
Beställare: Bygginvest AB
Utförare: Arkitekthuset

Bilaga B - Trafikbullerutredning
Beställare: Bygginvest AB
Utförare: Soundcon

Bilaga C - Solstudie
Beställare: Bygginvest AB
Utförare: Arkitekthuset

Bilaga D - Geoteknisk utredning
Beställare: Bygginvest AB
Utförare: BGK AB

Malin Andersson
Planarkitekt

Liselott Johansson
Planchef

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av miljöpåverkan

Innehållsförteckning

Inledning

Detaljplanens syfte	6
Ärendeinformation	6

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare	7
Kommunala planeringsunderlag	7
Hälsa och säkerhet	9
Mark och vegetation	10
Bebyggelse	10
Infrastruktur	12
Teknisk försörjning	13
Offentlig och kommersiell service	13
Kulturmiljö	13
Social hållbarhet	15
Platsanalys	16

Planförslag

Arkitektonisk idé	19
Kvartersmark	21

Utredningar och dispenser

Geoteknisk utredning	23
Arkeologi	23
Dagvatten	23
Dagsljusstudie	24
Bullerutredning	25
Solstudie	26
Parkeringsutredning	27
Genhet- och restidskvot	27
Undersökning av betydande miljöpåverkan	27

Plankarta och bestämmelser

Användningsbestämmelser	29
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	29

Genomförande

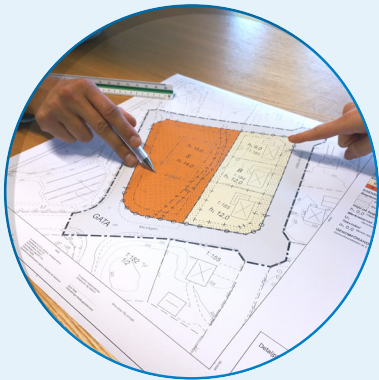
Mark- och utrymmesförvärv	33
Fastighetsrättsliga frågor	33
Ekonomiska frågor	33
Organisatoriska frågor	33

Konsekvenser

Kommunala planeringsunderlag	34
Hälsa och säkerhet	34
Mark och vegetation	35
Bebyggelse	36
Infrastruktur	36
Teknisk försörjning	36
Kulturmiljö	36
Social hållbarhet	37
Fastigheter och rättigheter	38
Omgivningspåverkan	38

Planguiden

Vad är en detaljplan?



En detaljplan bestämmer vilken användning av mark- och vatten områden som är tillåten. Detaljplaneprocessen syftar till att pröva om föreslagen användning inom ett planområde är lämplig utifrån ett antal olika lagstiftningar och kommunala styrdokument. Detaljplanens bestämmelser utgör grund vid prövning i kommande bygglovsskede.

En detaljplan utgörs av ett antal dokument. Plankartan reglerar olika markanvändningar inom ett planområde och är det juridiskt bindande dokumentet. Planbeskrivningen kompletterar plankartan och beskriver planens syfte och innehåll med ett antal olika bilagor som stöd för beslut (samtliga bilagor anges på s. 2).



Hur går detaljplaneprocessen till?

Detaljplaneprocessen är en snårig och lagstyrd process som regleras i plan- och bygglagens femte kapitel. Tidsåtgången för genomförandet av en detaljplan är beroende av planens komplexitet och är indelat i ett antal olika planskeden. Under samrådsskedet ges sakägare (ex. närboende) och övriga kommuninvånare tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget och även medverka på ett samrådsmöte. Om du önskar att veta mer om en specifik detaljplan eller vill veta mer om hur detaljplaneprocessen går till och vad de olika skedena innebär för dig som enskild besök vår hemsida www.jonkoping.se.

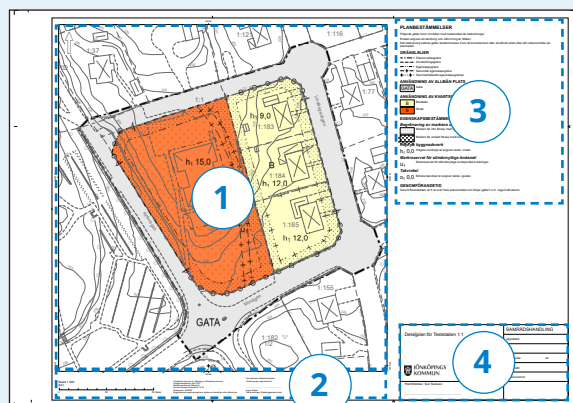


Hur läser man en plankarta?

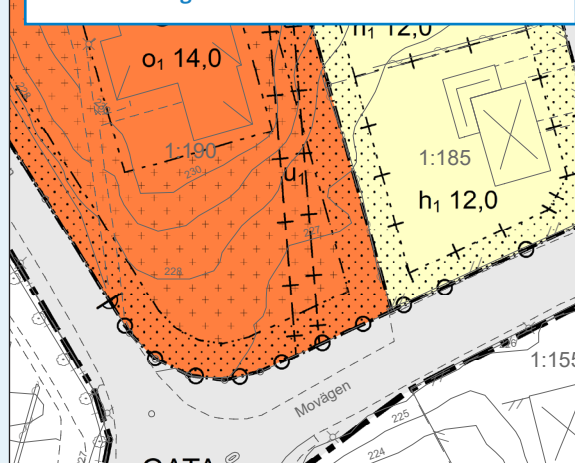
En plankarta består av fyra delar; kartram, kartinformation, teckenförklaring och ärendeinformation.

1. Kartram

Inrymmer tre lager; grundkarta, plangränser och ev. illustrationslinjer. Grundkartan innehåller information om platsens förutsättningar till exempel; vägar, bebyggelse, vegetation, höjdkurvor men även befintliga fastighetsförhållanden. Inom kartramen redovisas även ett antal olika plangränser och planbestämmelser. Grundkartan inklusive teckenförklaring finns som bilaga till detaljplanen.



I detta fiktiva scenario av en ej gällande detaljplan ändras markanvändning av en befintlig fastighet från kontor till skola (S) som i kartan anges som röd yta med bostäder (B) i gult och allmän platsmark GATA i grått.



2. Kartinformation

Uppgifter om grundkartans aktualitet, skalstock, skala och annan motsvarande information som underlättar läsning av plankartan.

3. Teckenförklaring

En lista med de planbestämmelser detaljplanen omfattas av. Bestämmelserna inom kartramen kan utgöras av bokstäver, siffror, symboler, färglagda eller mönstrade ytor.

4. Ärendeinformation

Innehåller uppgifter som diarienummer, planskede, datum för framtagande av handling samt beslutande nämnd och datum för nämndsammanträde.

Planområdesgräns

Detaljplanens områdesavgränsning inom kartramen. Planområdesgräns är även synonymt med planområdet i planhandlingarna.



Överordnar

Användningsgräns

Anger områdesavgränsning för olika användningar inom planområdet. Inom ett användningsområde kan flera användningar kombineras.



Överordnar

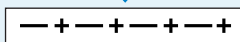
Egenskapsgräns

Anger områdesavgränsning för en eller flera egenskapsbestämmelser. En egenskapsgräns inryms inom ett användningsområde.



Sekundär egenskapsgräns

Kan korsa den vanliga egenskapsgränsen utan inverkan på de bestämmelser som egenskapsgränsen avgränsar. Kan behövas när ett egenskapsområde skär igenom ett annat för att undvika upprepning av bestämmelser.



I de fall flera gränstyper sammanfaller är det endast den högsta i hierarkin som ritas ut på kartan. Egenskapsgränser och sekundära egenskapsgränser ritas dock ovanpå varandra om de sammanfaller. Se figur till höger.



Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen för Jupiter 7 är att möjliggöra nybyggnad av fler bostäder inom fastigheten. Genom en utökad byggrätt kan buller från Kungsgatan minskas och miljön på innergården förbättras. Den nya bebyggelsen ska anpassas till befintliga kulturhistoriska värden i utformning och skala samt bidra till att Kungsgatan på sikt kan få en mer stadsmässig karaktär.

Planbeskrivningen i sin helhet beskriver syftet mer ingående.

Ärendeinformation

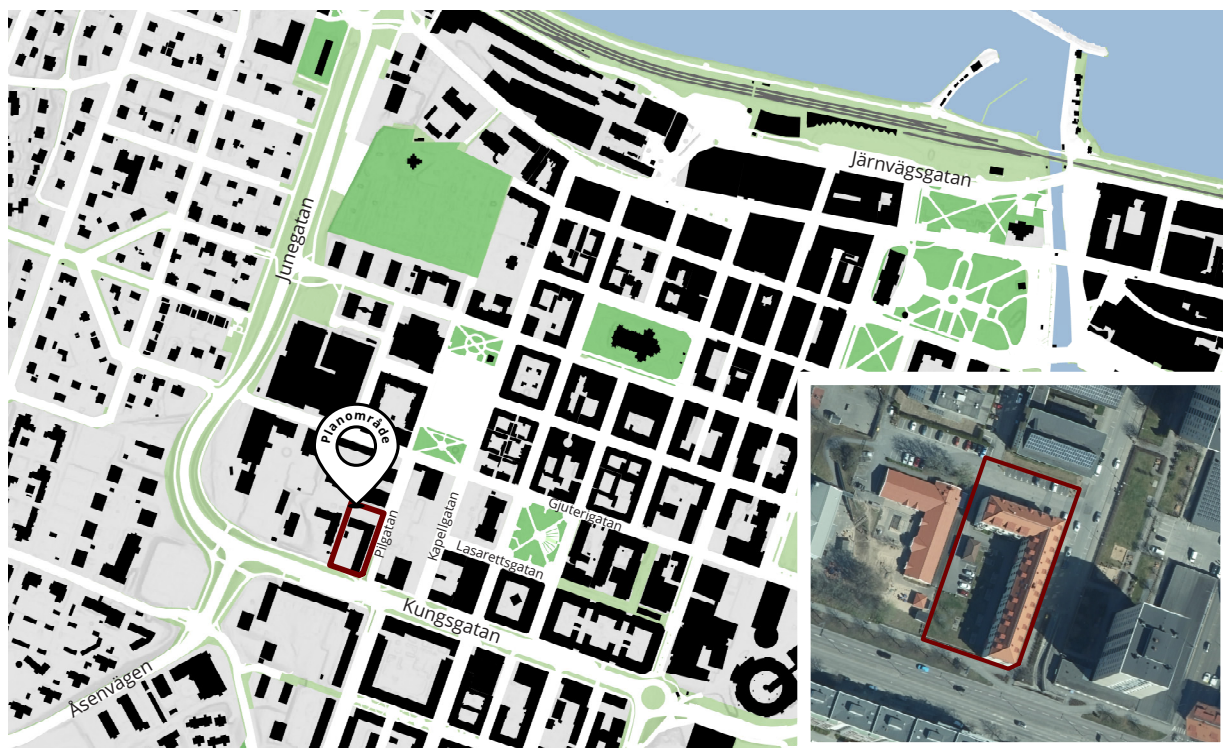
Jönköpings kommun
Detaljplan för Jupiter 7
Stbn/2022:230
Stbn 2018-11-15 §628 (planbesked)
Planstart 2022-08-10

I denna detaljplan används standardförfarande, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare

Planområdet är lokaliserat i stadsdelen Väster i Jönköping och avgränsas åt söder av Kungsgatan och åt öster av Pilgatan. Väster om planområdet finns Västra förskolan, Junedals förskola och Jundedalsskolan. Avståndet till Jönköpings resecentrum är ca 1 km. Planområdet är ca 3538 m² och ägs av Jönköpings Bygginvest AB.



Figur 1

Kartan visar planområdets läge i Jönköpings tätort samt flygfoto över planområdet.

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för centrala tätorten

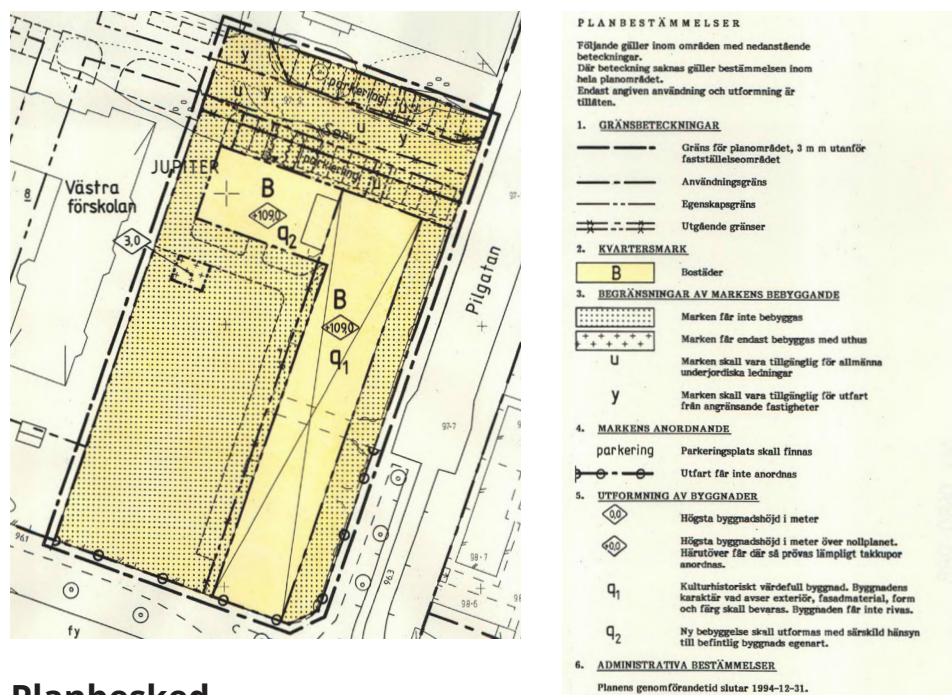
Översiktsplanen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras men är inte bindande.

Markanvändningen för planområdet enligt Översiktsplan för centrala tätorten är mångfunktionell bebyggelse, där varierad bebyggelse och funktioner eftersträvas. Det kan inrymma bostäder, service, kontor eller andra verksamheter som är förenliga med bostäder. Behov av mer grönska i närområdet lyfts också. Planområdet ingår i den regionala kärnan, där ny bebyggelse uppmuntras då det kan bidra med bostäder och arbetsplatser som gynnar hela regionen. Högre exploateringsgrad än i andra delar av kommunen eftersträvas därför. Kungsgatan ska enligt översiktsplanen utvecklas till ett framtida stadsstråk, där även Munksjögatan, Junegatan och Kapellgatan ingår.

Syftet med planförslaget bedöms stämma överens med Översiktsplan för centrala tätorten.

Detaljplan

Gällande detaljplan är DP890621/A, Jupiter 7 mm i Sofiaförsamlingen, antagen 1989-06-21 (laga kraft 1989-07-21). Tillåten användning är bostäder. Byggnad med planbestämmelse q1 får inte rivas eller ändras i karaktär på grund av kulturhistoriska värden. Byggnad med planbestämmelsen q2 ska utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse. De delar av planområdet som inte är bebyggda omfattas av kors- och prickmark som begränsar möjlig byggnation. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.



Figur 2
Gällande detaljplan
från 1989.

Planbesked

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om ett positivt planbesked 2018-11-15.

Arkitekturstrategi

Arkitekturstrategin ska höja den arkitektoniska kvalitén i kommunen och vara ett kunskapsunderlag och dialogverktyg i bygg- och fastighetsutvecklingsprocesser. Med arkitekturstrategin ställer kommunen krav på att alla projekt som påverkar vår fysiska miljö ska kunna svara på tre frågor:

- Vad är den arkitektoniska idén/stadsbyggnadsidén?
- Hur samspelar projektet med sin omgivning?
- Hur bidrar projektet till sin omgivning?

Under rubriken Planförslag beskrivs platsens koppling till de kvaliteter som eftersträvas i Arkitekturstrategin.

Kulturminnesvårdsprogram för Jönköpings kommun

Kulturminnesvårdsprogrammet för Jönköpings kommun, antaget 1989-09-28, ska utgöra underlag i beslut om hur kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader i kommunen ska bevaras för framtiden. Nio delrapporter har tagits fram som underlag, varav en är relevant för denna plan; *Stadsdelen väster i Jönköping. Kulturhistorisk utredning och förslag till bevarandeprogram.*

I delrapporten är byggnaden inom planområdet som går längs Pilgatan utpekad som kulturhistoriskt värdefullt objekt och beskrivs enligt följande (s. 64):

”Bostadshus i tre våningar uppfört av Jönköpings Tändsticksbolag som arbetarbostäder, ursprungligen avsett att ingå i ett kringbyggt kvartersomfattande bostadsområde. Tegel med slammad grå fasad, rustika hörnkedjor och pilastrar, stickbågiga fönster i bottenvåningen. Brutet tak med tvåkupigt tegel. Renovering och inre ombyggnad 1984.”

Grönstrukturplan

Grönstrukturplan för Jönköping beslutades av kommunfullmäktige 2019-05-23. Grönstrukturplanen ska på en övergripande nivå peka ut åtgärder och strategiska val för vidareutvecklingen av tätorternas gröna och blåa strukturer.

Planområdet ingår i tät stadsbebyggelse med låg andel grönska. Kungsgatan är utpekad som en grön länk i grönstrukturplanen, där det ska gå att cykla eller gå i en grön miljö för att nå ett större grönt stråk. Pilgatan är en saknad grön länk mellan Jönköping centrum och Friaredalen. Sammantaget visar grönstrukturplanen ett behov av mer grönska i planområdets närhet.

Hälsa och säkerhet

Luftföroreningar

Partikelhalten på Kungsgatan övergår enligt mätstationen som finns på gatan riktvärden för miljömål och miljökvalitetsnormer (MKN) för luft vid vissa tidpunkter. Detaljplanen bedöms inte ha någon större påverkan på partikelhalten eller luftföroreningar.

Buller

Bullernivåerna på planområdet överskrider riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader, enligt kommunens bullerkartläggning från 2022. En trafikbullerutredning har därför genomförts. Resultatet redovisas under *Utredningar och dispenser.*

Mark och vegetation

Natur

Inom planområdet finns sex träd; tre oxlar och tre blodlönnar. En undersökning genomförd av Trädkontoret AB 2022 om utvecklingen av kommunens trädkronstäckningen visar att trädäckningen minskat de senaste 25 åren. För att uppnå de fördelar som träd bidrar med i urbana miljöer rekommenderas bland annat att befintliga träd, särskilt äldre, ska bibehållas.

Skyddad natur

Biotopskydd

På östra sidan av planområdet mot Pilgatan finns en allé med elva hamlade almar. Allén är biotopsskyddad.

Bebyggelse

Inom området finns ett flerbostadshus samt en komplementbyggnad som används som miljöhus. Flerbostadshuset är byggt i vinkel och har fyra våningar inklusive inredd vind. Sammanlagt finns 47 hyreslägenheter. Genom byggnaden går en tunnel mellan Pilgatan och innergården. Byggnaden har ett valmat och tegelklätt tak. Delen av flerbostadshuset som går längs Pilgatan byggdes 1917 och renoverades in- och utvändigt år 1984. Under 2017-2018 inreddes vinden med smålägenheter. År 1989 möjliggjordes en utökad bygg rätt på fastigheten. Tillbyggnaden med 11 ytterligare lägenheter har genomförts med hänsyn till äldre bebyggelse vad gäller utformning, fasadmateriäl, form och färg. I samband med den nya tillbyggnaden tillkom ett nytt miljöhus på innergården.



Figur 3

Befintlig bebyggelse inom planområdet. Tillbyggnaden är markerad med vita fönster. Foto taget från Pilgatan.



Figur 4

Befintlig bebyggelse inom planområdet. Tillbyggnaden från 1989 syns rakt fram. Miljöhuset syns till vänster. Foto taget från innergården.



Figur 5

Del av fasaden på befintlig bebyggelse inom planområdet. Foto taget från Pilgatan.



Figur 6

Planområdets bebyggelse. Den ursprungliga äldre byggnaden är från 1918 och den norra tillbyggnaden är från 1989.

Omgivande bebyggelse

Idag omges planområdet av blandad bebyggelse från olika årtionden och i varierande skala. Norr om planområdet finns gamla lärarhögskolan som byggdes 1950. Lärarkandidater utbildades där 1968-1977 och byggnaderna utgör nu kulturmiljö. Norr om planområdet finns också ett vitt punkt punkthus från 2002. Öster om området finns flerbostadshus med grå betongfasad byggda 1972. Söder om planområdet finns fem sammanhängande flerbostadshus från 1959. På bottenplan finns en del verksamheter. Fasaderna är nyrenoverade i olika blå nyanser. Byggnaderna följer gatans höjdskillnad. Västra förskolan, Junedals förskola och kommunala högstadiet Jundedalsskolan finns åt väster.



Figur 7

Flerbostadshus söder om planområdet, på södra sidan av Kungsgatan.



Figur 8
Vitt flerbostadshus norr om planområdet.



Figur 9
Flerbostadshus och parkeringsgarage öster om planområdet.
Byggnaden inom planområdet syns i bakgrunden.

Infrastruktur

Gång och cykel

Områdets centrala läge skapar goda förutsättningar för bra tillgänglighet för cyklister och fotgängare. Längs Kungsgatan söder om planområdet finns en gång- och cykelväg. På södra sidan Kungsgatan finns ett huvudcykelstråk. Pilgatan öster om området är en rekommenderad cykelväg. Det finns ingen cykelväg där i nuläget. Pilgatan och Kungsgatan nås genom en portik i den ursprungliga byggnaden eller via infarten på norra delen av innergården.

Kollektivtrafik

Det finns goda kollektivtrafikförbindelser på området. Busshållplats finns på samma sida Kungsgatan, ca 80 m från planområdet, samt på andra sidan Kungsgatan. Vid hållplatsen stannar följande regionbussar; linje 131 mellan Jönköping och Bottnaryd, 132 mellan Jönköping och Gislaved samt 250 mellan Jönköping och Ulricehamn.

Motortrafik

Planområdet nås med motortrafik via Pilgatan och Lasarettsgatan. Planområdet avgränsas åt söder av Kungsgatan, som är en trafikintensiv genomfartsled. Åt öster avgränsas området av återvändsgatan Pilgatan. Båda dessa är kommunala gator. I norra delen av planområdet finns Lasarettsgatan. Delen av Lasarettsgatan inom Jupiter 7 ägs och sköts av fastighetsägaren.

På innergården finns mindre angöringsgator. Även dessa ägs och sköts av fastighetsägaren. Användningen av Lasarettsgatan som utfart för angränsande fastigheter säkerställs med en gemensamhetsanläggning (Jupiter ga:1) för entréväg med asfalt.

Parkering

Inom planområdet finns sammanlagt 26 parkeringsplatser. Fem av dessa är placerade på innergården och övriga längs Lasarettsgatan i norra delen av planområdet. Enligt gällande parkeringstal från 2016 uppfylls parkeringsbehoven för bil. Ingen parkering för rörelsehindrade finns i nuläget.

40 cykelparkeringar finns på markplan inom fastigheten. Utrymme för cykelgarage/förråd finns i också källaren på befintlig tillbyggnad.

Teknisk försörjning

Avfallshantering

Avfall hämtas i nuläget från miljöhuset genom att sopbilen backas in på gården via infarten från Lasarettsgatan.

Uppvärmning

Fjärrvärme är anslutet till fastigheten från Pilgatan.

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns ingen service. Eftersom planområdet är centralt beläget är det ändå relativt nära till olika typer av service. Åt väster angränsar planområdet till Västra förskolan och Junedals förskola. I närheten finns även Junedalsskolan (årskurs 7-9) och Jönköpings idrottshus. På andra sidan Kungsgatan och längre åt sydväst finns matbutiker. Två kvarter österut finns ett hotell. Ca 200-300 m från planområdet finns Västra torget med flera restauranger. På fastigheten Preussen 20 sydost om Jupiter 7 pågår ett detaljplanearbete som ska möjliggöra för centrumändamål i bottenvåningarna.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Nordöstra delen av planområdet tillhör Riksantikvarieämbetes stadslager (kulturlager i miljöer av stadskaraktär, beteckning L1973:2508).

Byggnader med höga kulturvärden

Den längre delen av byggnaden på fastighetens östra sida längs Pilgatan, ofta kallad "Långholmen", ritades av arkitekten Erik Hahr och uppfördes 1917-1918. Byggnaden användes till arbetarbostäder åt högt uppsatta arbetare på Jönköpings Tändsticksbolag. Byggnaden var ursprungligen planerad att vara kvartersomfattande men enbart den befintliga byggnaden genomfördes, tidigare även med en mindre vinkel som följde Åsenvägen söder om området. I samband med att Kungsgatan breddades revs en del av byggnaden.



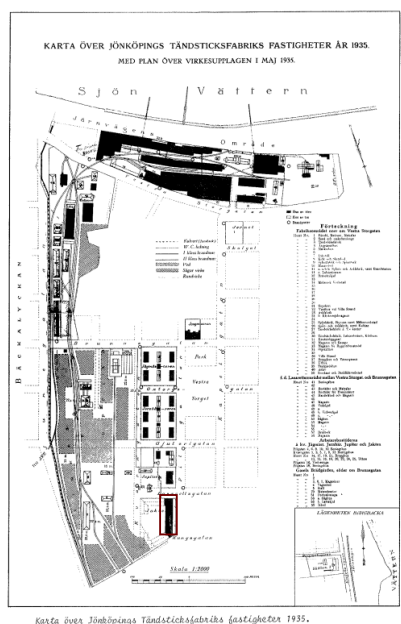
Figur 10

Utsnitt från bygglovsritningar 1916, planerad fasad mot innergården. Endast byggnadskroppen längs Pilgatan genomfördes 1917-1918.



Figur 11
Utsnitt från
bygglovsritningar
1916, situationsplan
över planerat
kvartersomfattande
bostadsområde

Långholmen är en av få byggnader från början av 1900-talet som finns kvar i aktuell del av stadsdelen Väster, där mycket äldre bebyggelse ersattes av ny under 1960- och 70-talet. Byggnaden har därför stor betydelse för att bidra till en förståelse för stadsdelens likaväl som Jönköpings historia, som har en stark anknytning till 1800-talets industrisamhälle. Tändsticksindustrin i Jönköping utvecklades till en storindustri efter 1860-talet och blev då stadens största arbetsplats. De flesta av Jönköpings Tändsticksfabriks byggnader var lokaliserade vid Vättern. Längre söderut fanns bland annat mindre arbetarbostäder. Långholmen var längst söderut av fabriken byggnader.



Figur 12
Karta över Jönköpings
Tändsticksfabriks
fastigheter år
1935. Ungefärliga
planområdesgränser
är rödmarkerade.
Karta från rapporten
*Stadsdelen väster
i Jönköping.*
*Kulturhistorisk
utredning och förslag
till bevarandeprogram*
(1986, s.19).

På den äldre byggnadsdelen finns bevarade detaljer som tillsammans formar ett mönster som är viktigt att bevara och inkludera i tillkommande bebyggelse. Detaljerna som skapar mönstret är den vertikala utsmyckningen (risaliter) på fasaden och i hörnen, bågformaterade och dekorerade fönster på nedersta våningen, utformningen på trappfönster samt förhöjd sockel mot gatan. Den välvda portiken är också en bevarandevärd detalj som bidrar med en insyn mellan gata och gård samt till läsbarhet för byggnadens historia. Portiken har liknande dekorationer som de nedersta fönstren mot gata och inringas av trappfönster mot gården.



Figur 13

Byggnaden som genomfördes längs Pilgatan, den så kallade Långholmen. Foto: Jönköpings läns museum, JM.1996-1-11338. (CC BY-NC-ND 4.0)



Figur 14

Utsikt från Stadsparken över Väster. Byggnaden inom planområdet syns rakt fram i bild. Foto: Gustav Andersson / Jönköpings läns museum, JM.1984-3-26257. (PDM 1.0)



Figur 15

Vertikal utsmyckning på fasaden, bågformade fönster, förhöjd sockel samt den välva portiken, sett från Pilgatan.



Figur 16

Trapphusfönster samt den välva portiken mellan innergården och Pilgatan, sett från gården.

Social hållbarhet

Folkhälsa

Den befintliga innergården har två samlingar med bänkar och bord. Innergårdens storlek begränsar möjligheten till lek och rörelse på gården. Lasarettsparken och Friaredalen är de närmaste grönområdena. I Friaredalen, runt 350 m från området, finns bland annat lekplats, utegym, basket- och fotbollsplan. I närområdet finns det god tillgång till gång- och cykelvägar vilket underlättar användandet av transportsätt som främjar fysisk aktivitet. Nuvarande bullernivåer på innergården är en negativ aspekt ur ett folkhälsoperspektiv.

Trygghet och säkerhet

Tunnlarna för gång och cykel under Kungsgatan och under Åsenvägen kan upplevas som otrygga i dagsläget.

Jämlikhet och jämställdhet

Enligt Boverkets byggregler, BBR, ska parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bland annat bostadshus. I nuläget finns inga parkeringsplatser för personer med rörelsehinder på fastigheten.

Platsanalys

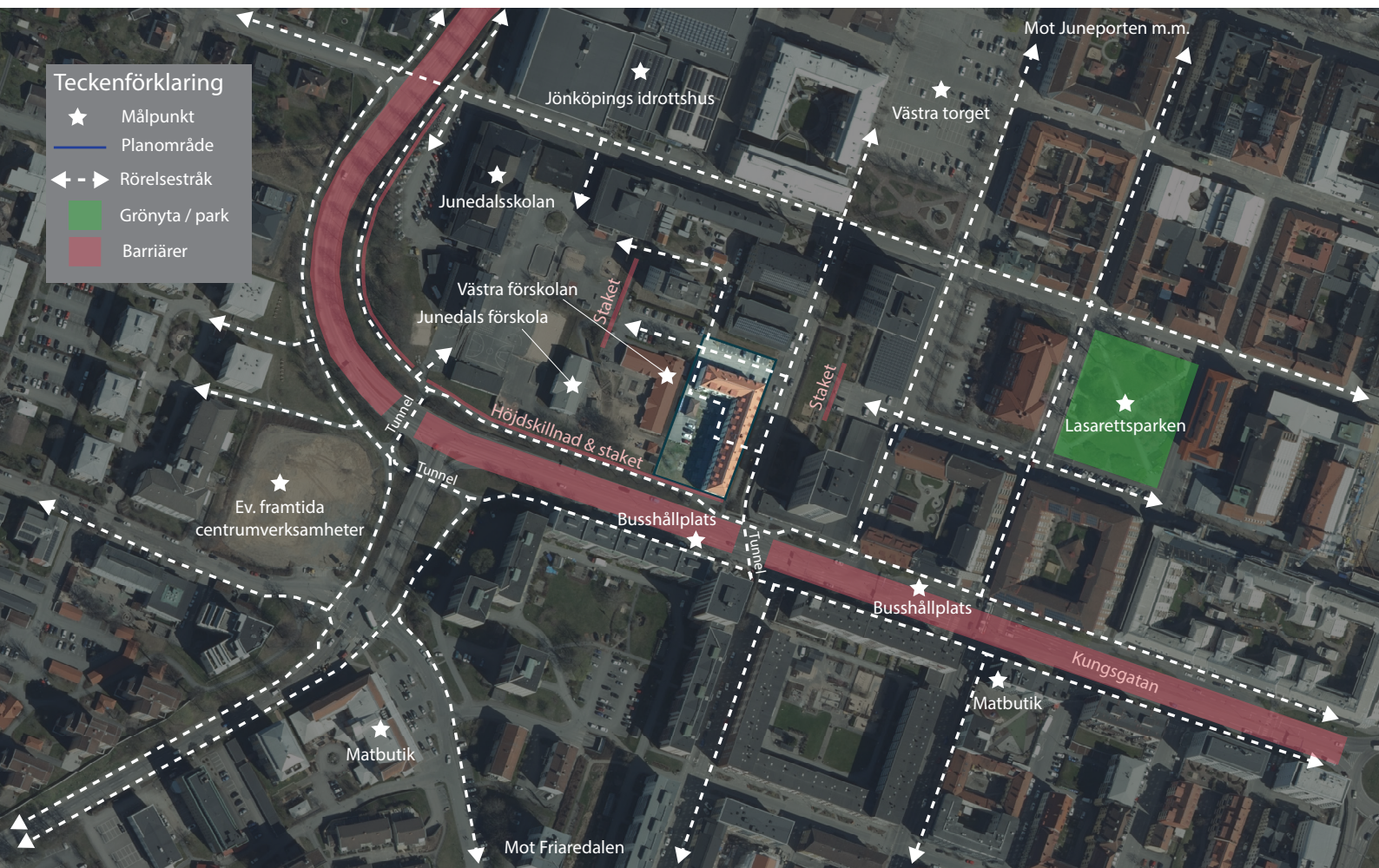
Det finns flera målpunkter i närområdet, exempelvis Västra förskolan och Junedals förskola väster om planområdet. Åt norr finns målpunkterna Jönköpings idrottshus och Västra torget. Lasarettsparken öster om planområdet är ytterligare en målpunkt.

Rörelsestråken följer i stor utsträckning gatunätet. Enligt information från fastighetsägaren använder skolelever innergården via entrétunneln som genväg.

Kungsgatan är en barriär från planområdet, som överkoms av två tunnlar i närheten av planområdet. I nuläget är det även en höjdskillnad mellan Kungsgatan och fastigheten som planområdet berör, samt de intilliggande fastigheterna Jupiter 8 och Jupiter 5. Höjdskillnaden utgör ytterligare en barriär. På kartan nedan är även två staket markerade som barriärer då de stoppar potentiella stråk.

Figur 17

Kartan illustrerar vad som finns i planområdets närhet utifrån målpunkter, rörelsestråk, grönyta/park samt barriärer.



Stadsbyggnadsvision Kungsgatan

På längre sikt är Kungsgatan tänkt att bli en del av ett sammanhängande stadsstråk på Väster. Längs detta framtida stadsstråk/boulevard ska hållbara kommunikationssätt underlättas med mer utrymme för fotgängare och cyklister, till skillnad från dagens bilfokuserade gata. Det bidrar i sin tur till mer rörelse och stadsmässighet. Kungsgatan har tidigare haft karaktären av en stadsgata, vilket fotot till höger visar.

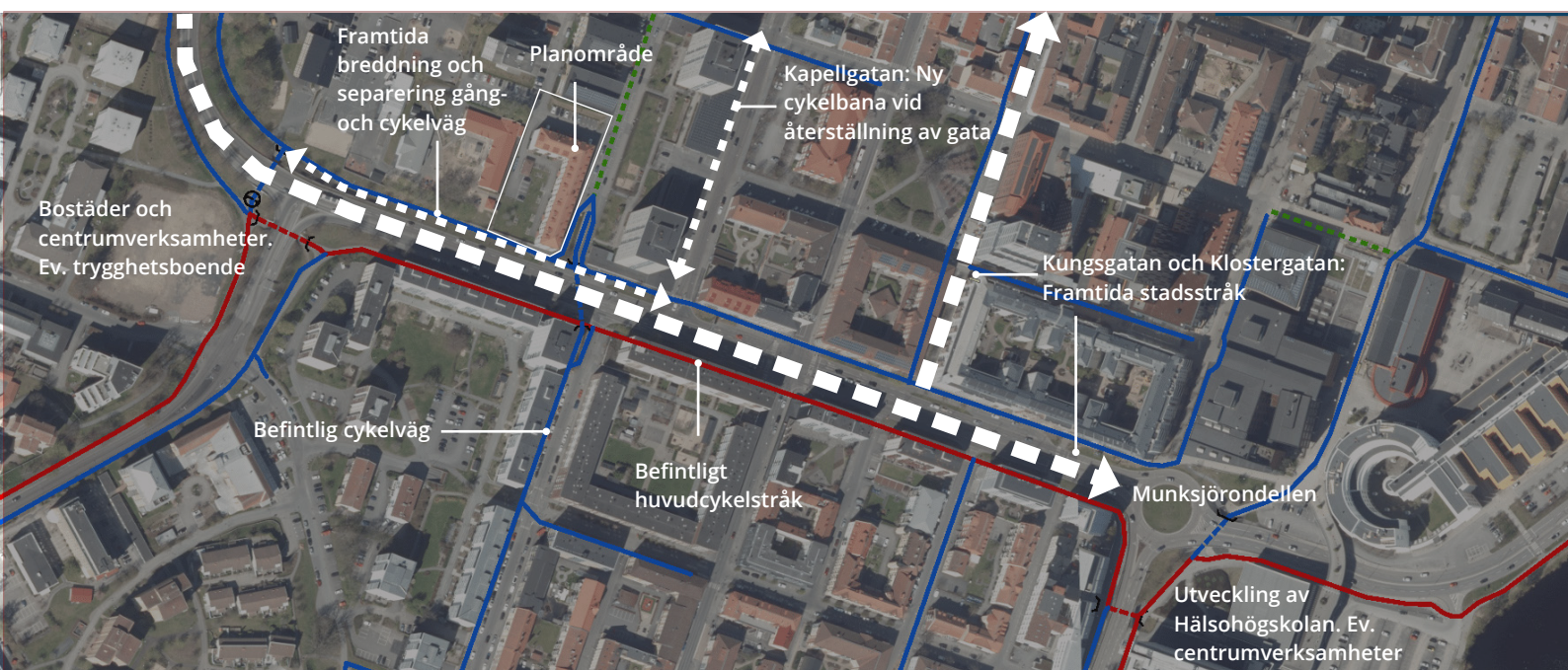


Figur 18
Kungsgatan i Jönköping
år 1902. Foto:
Jönköpings Litografiska
AB / Jönköpings läns
museum

På den befintliga gång- och cykelvägen samsas fotgängare och cyklister om samma yta. GC-vägen är på längre sikt tänkt att vara uppdelad samt att breddas till 4 m. Relevant för detta planförslag är uppdelning och breddning av GC-vägen från Kapellgatan fram till tunneln under Kungsgatan som ansluter till Åsensvägen (se figur 19). Längs Kapellgatan planeras också en ny cykelbana på västra sidan gatan i och med återställningen av gatan efter att vatten- och avloppsledningarna bytts ut.

Flera närliggande projekt bidrar till den långsiktiga stadsbyggnadsvisionen för Kungsgatan, bland annat planerade bostäder och möjlighet för centrumverksamheter på fastigheten Preussen 20 samt utveckling av Hälsohögskolans lokaler och centrumverksamheter på Lappen 16 m.fl.

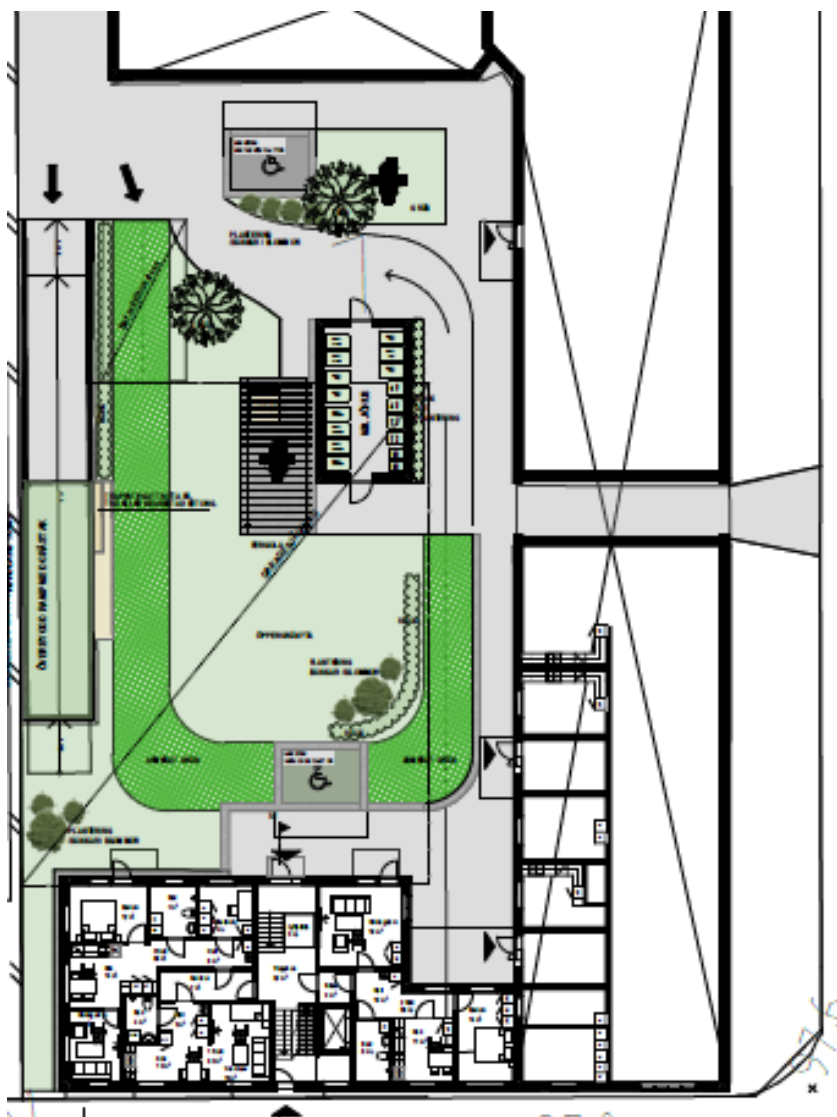
Figur 19
Övergripande
stadsbyggnadsvision
för Kungsgatan och
omkringliggande
projekt.



Planförslag

Planförslaget medger byggnation av tillbyggnad på befintligt flerbostadshus i planområdets södra del, mot Kungsgatan. I detta avsnitt redovisas ett möjligt utformningsförslag som är förenligt med detaljplanens planbestämmelser.

Befintligt miljöhus står på en yta med goda solförhållanden. Eftersom mycket av det befintliga solljuset till innergården försvinner i och med den nya tillbyggnaden åt söder, föreslås miljöhusets placering att ändras enligt situationsplanen nedan. Det öppnar på så sätt upp för vistelseyta på innergården i bättre solläge.



Figur 20
Situationsplan över
föreslagen tillbyggnad
och utformning av
innergården.

För att tillgodose parkeringsbehovet för boende inom planområdet möjliggörs ett underjordiskt garage. Garaget nås via en ramp som går längs fastighetens västra sida. Rampen föreslås vara delvis överbyggd med grästak för att kunna nyttjas som en del av innergården med utrymme för sittplatser, odlingar eller liknande. Från rampens kant finns möjlighet att bygga en trappa med sittplatser (se figur 24). Trappan föreslås vara i trä eller bearbetad betong.



Figur 21
3D-illustration i flygvy från sydväst över innergården med ny tillbyggnad, flyttat miljöhus och överbyggd ramp med trappa. Av Arkitekthuset. Exakt utformning, färgsättning m.m. bestäms i bygglovsskedet.

Arkitektonisk idé

Planförslagets arkitektoniska idé är att möjliggöra för en ny tillbyggnad längs Kungsgatan som ringar in innergården. Tillbyggnaden ska både vara anpassad till befintlig bebyggelse och bidra med nyare inslag. För att främja Kungsgatan som en stadsgata är samspelet med befintlig bebyggelse mot Kungsgatan särskilt viktigt. Mot gården går det istället att tydliggöra att tillbyggnaden är ett nyare tillägg, exempelvis genom möjlighet att uppföra balkonger.

Samspel

Den nya tillbyggnaden samspelar med sin omgivning genom att ha ett liknande gestaltning som den befintliga byggnaden, till exempel genom färg och material på tak och fasad, fönstersättning, takkupornas placering, sockelns höjd och takfrisernas utformning. Den valvformade entrén mot Kungsgatan samspelar med utformning på den befintliga välvda portiken genom den ursprungliga byggnaden. I sin helhet kan byggnaden därför hålla kvar förståelsen för den ursprungliga byggnadens kulturhistoriska värde samtidigt som den nya tillbyggnaden blir ett komplement till omkringliggande bebyggelse. Att bibehålla eller återskapa element från den ursprungliga utformningen syftar till att möjliggöras i planförslaget.



Figur 22
Nya tillbyggnadens fasad mot Kungsgatan (åt söder). Exakt utformning, färgsättning m.m. bestäms i bygglovsskedet.



Figur 23

3D-illustration från Kungsgatan. Fasaden samspelar med ett liknande formspråk som den befintliga byggnadens fasad. Exakt utformning, färgsättning m.m. bestäms i bygglovsskedet.

Bidrag

Tillbyggnaden som möjliggörs i planförslaget utformas med en genomgående entré mot Kungsgatan, vilket bidrar till omgivningen genom att erbjuda en mer öppen fasad och bidra till den stadsmässiga karaktären som eftersträvas längs Kungsgatan. En entré mot gatan kan främja mer liv och rörelse på platsen. Då planområdet i nuläget avskärmas med en stödmur och ett plank mot Kungsgatan kan planförslaget bidra med både ökad trygghet och tillgänglighet.

Befintlig byggnad har renoverats och byggts om i omgångar. Den befintliga norra tillbyggnaden visas genom bland annat vit färg på fönsterkarmarna, till skillnad från de mörkbruna fönsterkarmarna på den äldre byggnaden. Den planerade tillbyggnaden kan genom små medel såsom en stupränna som visar var den tidigare byggnaden slutade bidra till att skapa en förståelse för byggnaden och sammanhanget de olika delarna uppförts i.

Därutöver bidrar planförslaget till utomhusmiljön på innergården genom att skapa ett mer slutet och avskärmat kvarter, vilket leder till att nuvarande bullerproblematik minskar. Genom det underjordiska garaget minskar behovet av markparkeringar på innergården, som istället kan användas för gröna och sociala ytor.



Figur 24

Nya tillbyggnadens fasad mot innergården (åt norr). Exakt utformning, färgsättning m.m. bestäms i bygglovsskedet.



Figur 25

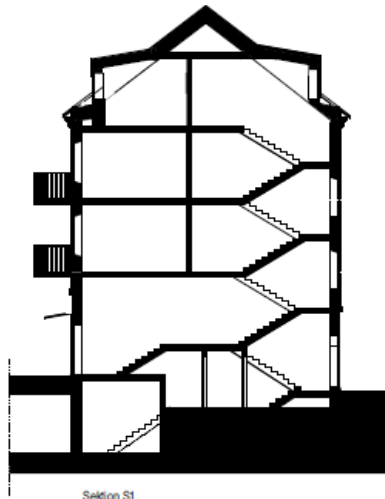
3D-illustration över innergården med ny tillbyggnad, flyttat miljöhus och påbyggd ramp med trappa på innergården. Av Arkitekthuset. Exakt utformning, färgsättning m.m. bestäms i bygglovsskedet.

Kvartersmark

Inom planområdet möjliggörs för kvartersmark för bostäder.

Bostäder

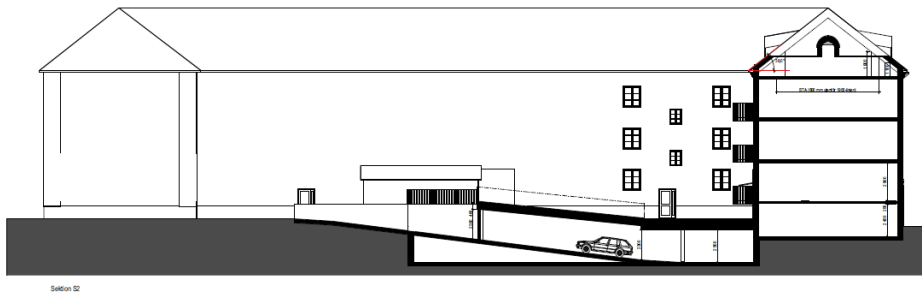
Den planerade tillbyggnaden ska enligt planförslaget ha samma höjd och liknande tak- och fasadutformning som den befintliga byggnaden för att det ska samspela med den befintliga utformningen och de kulturhistoriska värdena i den ursprungliga byggnaden. Tillbyggnaden tillåts i likhet med befintlig bebyggelse att ha tre våningar och inredd vind.



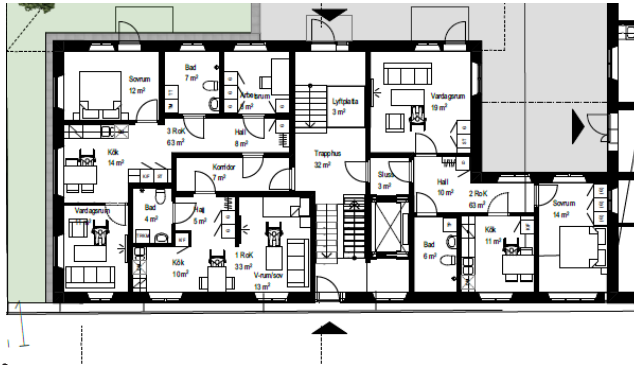
Figur 26

Sektion över tillbyggnadens våningsplan, från väster. Av Arkitekthuset

Möjliga planlösningarna styrs i stor utsträckning av trafikbullernivåerna från Kungsgatan. För att uppnå trafikbullernivåer för bostadsbyggnader behöver enkelsidiga lägenheter mot Kungsgatan vara mindre än 35 kvm, eller vara genomgående för att få en tyst sida mot innergården. I de föreslagna planlösningarna möjliggörs 14 lägenheter som är mellan 1ROK till 3ROK. Eftersom lägenheterna på översta våningen (inredd vind) inte överstiger 35 kvm krävs inte hiss till denna våning.



Figur 27
Sektion över
tillbyggnad och
underjordiskt garage.



Figur 28
Förslag på planlösning,
entréplan. Av
Arkitekthuset. Exakta
planlösningar bestäms
i bygglovsskedet.

Parkering

Parkering kommer kunna finnas i det underjordiska garaget som möjliggörs i planen. De befintliga parkeringsplatserna norr om byggnaden kan enligt planförslaget finnas kvar. Parkering för rörelsehindrade är möjligt i markplan på innergården. Om det underjordiska garaget genomförs i enlighet med planen kan de fem befintliga markparkeringarna tas bort från innergården. Den ytan som frigörs är i ett fördelaktigt läge på innergården utifrån solljusförhållanden och kan istället nyttjas som solbelyst utemiljö.

Om parkeringsgaraget inte genomförs begränsas markparkeringen på innergården till den yta som annars skulle använts för ramp till det underjordiska garaget. Antal parkeringsplatser begränsas till 5 st, i likhet med antal parkeringsplatser som finns på innergården idag. Syftet med detta är att utemiljö och friyta på innergården ska prioriteras över parkeringsplatser.

Oavsett om ett underjordiskt parkeringsgarage genomförs eller inte ska antal parkeringsplatser för bil och cykel följa riktlinjerna som anges i dokumentet *Parkeringstal för Jönköpings kommun* (2016). Området ligger inom zon A och det innebär att för större lägenheter (över 35 m²) krävs 8 parkeringsplatser per 1000 m² BTA. Det kan reduceras till 7 parkeringsplatser om grön resplan används. För mindre lägenheter (under 35 m²) finns inte samma parkeringsbehov, utan då gäller istället 6 parkeringsplatser per 1000 m² BTA (5 med grön resplan). Om parkeringstalet inte uppnås med underjordiskt garage behöver det lösas på annat sätt, exempelvis genom friköp av parkeringsplatser i det närliggande parkeringshuset Idrottshuset som finns runt 300 m från planområdet.

Utredningar och dispenser

Geoteknisk utredning

Bygg- och Geokonstruktioner AB (BGK) har genomfört en geoteknisk utredning under höst/vinter 2022. I utredningens resultat framkommer att området är stabilt med nuvarande förhållanden och att stabiliteten inte bedöms påverkas av föreslagen byggnation. Preliminärt bedöms tunga flerbostadshus (3-4 våningar) kunna grundläggas på mark. Garage under mark kan utföras i dränerad jord. Marken består huvudsakligen av genomsläppliga jordarter, främst sand. Lokal infiltration av dagvatten är möjlig i sanden. Grundvatten påträffades i undersökningen ca 8 m under markytan. All mullhaltig jord och gamla fyllningar behöver avlägsnas för husbyggnation.

Inga förhöjda värden påträffades i utredningens miljöanalyser. Marken klassas som normalradonmark. Nya byggnader behöver därför ett radonskyddande utförande enligt utredningens rekommendationer. Kompletterande undersökning behövs vid detaljprojektering för byggnationer.

Arkeologi

Länsstyrelsen i Jönköpings län har gett tillstånd till ingrepp i fornlämning inom del av fastigheten Jupiter 7 med stöd av 2 kap 12 § Kulturmiljölagen (1988:950). Beslutet är giltigt till och med 2026-12-31. Länsstyrelsen bedömer att ingen arkeologisk undersökning behöver genomföras i detta läge då det inte förväntas bidra med någon ytterligare kunskap.

Dagvatten

Till arbetet med detaljplanen har ingen regelrätt dagvattenutredning tagits fram. En övergripande bild har dock skapats över dagvattensituationen genom analys i verktyget Scalgo. Dagvatten är tillfälligt förekommande vatten som avrinner markytan vid regn och snösmältning. Generellt är ytaavrinningsens flöde och föroreningshalt kopplad till markanvändningen i ett område. Främst är det dagvatten från industriområden, vägar och parkeringsytor som innehåller föroreningar.

Planområdet är lokaliserat centralt och med mycket hårdgjord yta i närområdet. I planförslaget ändras inte förutsättningarna för föroreningsinnehållet nämnvärt, befintliga hårdgjorda ytor kommer fortsatt vara hårdgjorda och de ytor som ytterligare kan hårdgöras kommer inte att leda till förorenat dagvatten.

Planområdet ligger högre än annan mark i närheten och inget vatten leds till detta område från annat område. Inom planområdet finns ett instängt område där fastighetsmarkens eget vatten hamnar, vilket är viktigt att ta hänsyn till i fortsatta arbetet med detaljplanen. Höjdsättningen inom planområdet behöver göras så att fastighetens skyfallsvatten leds söderut mot kommunal mark, från planområdet så inga byggnader skadas.

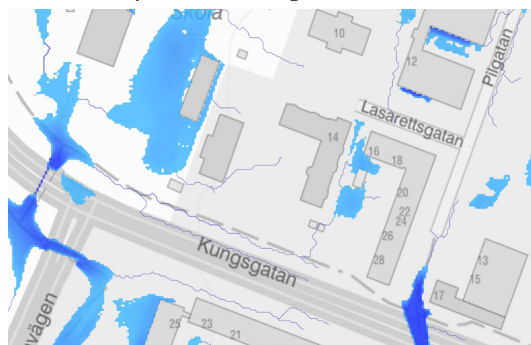
Infiltrationen inom planområdet anses bra då jordarterna domineras av postglacial sand vilket har bra genomsläpplighet för vatten. Fastigheten kommer att kunna koppla dagvattenhanteringen till kommunala ledningar och kapacitet finns för detta tillkommande vatten vid normala flöden, då fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. I nuläget finns två dagvattensserviser anslutna till fastigheten.

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster. Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande.

Recipient för planområdet är Vätter-Storvättern (SE646703-142522). Vättern-Storvättern har statusklassningen "God ekologisk status" men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus med avseende på halterna tributyltenn (TBT), PFOS, dioxiner, dioxinlika PCB, difenyletrar (PBDE) och kvicksilver. Detaljplanen anses inte påverka recipienten negativt genom att MKN försämras då detaljplanen inte medför att dessa ämnen ökar. Området för detaljplanen är redan idag ianspråktagen för bostäder samt parkering såsom den kommer att bli även efter detaljplanens genomförande och reningsbehovet anses därför vara ringa trots att andelen hårdgjord yta kan öka något.

Dagvatten vid normal nederbörd från kvartersmark föreslås ledas till kommunens ledningsnät för dagvatten. Fördröjning inom fastigheten är önskvärt för att minska belastningen på nedströms område både vid normala regn och vid skyfall. Mängden dagvatten som uppkommer inom planområdet kan bli något mer vid exploateringen då mer yta kan hårdgöras men anses inte skapa något problem i området.

Vid skyfall kommer dagvatten att ledas på ytan ut mot gång- och cykelvägen norr om Kungsgatan och vidare till befintlig lågpunkt västerut. Vid befintliga höjder leds inget dagvatten från omkringliggande områden till planområdet.

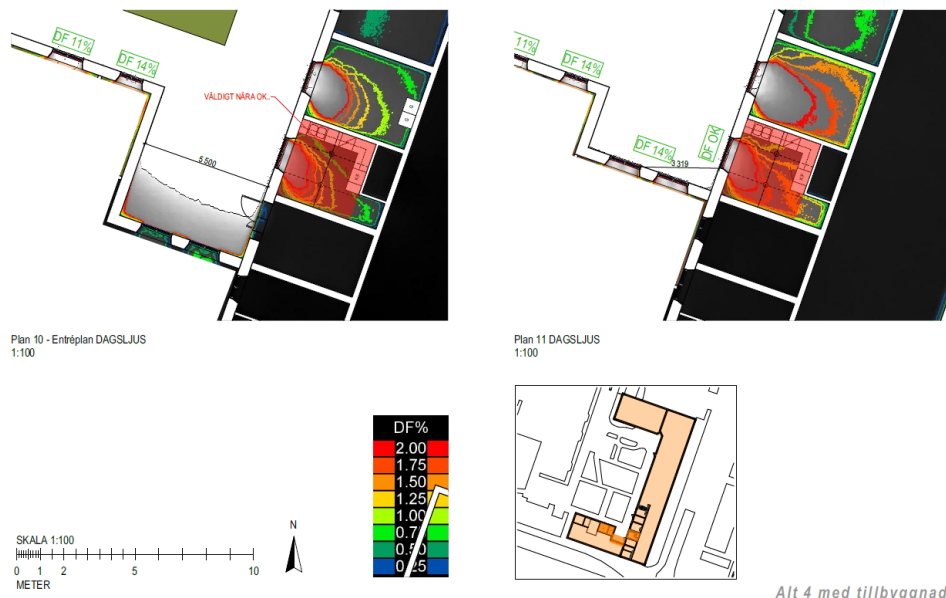


Figur 29
Bild från Scalgo som visar lågpunkter/instängda områden.

Dagsljusstudie

En dagsljusstudie, daterad 2022-12-19, har genomförts av Arkitekthuset. Studien undersöker lämplig storlek och utformning av föreslagen tillbyggnad, med fokus på hur stort indraget mellan befintlig och tillkommande byggnad behöver vara för att befintliga lägenheter ska klara dagsljuskraven. Förslaget som möjliggörs i denna plan utgår från 5,5 m indrag mellan ny och befintlig byggnad. Indraget på entréplanet är djupare än övriga våningar för att släppa in dagsljus till den nedersta våningen.

Resultatet visar att godkända dagsljusförhållanden inte uppfylls i befintligt kök på entréplanet. I övriga lägenheter är dagsljusförhållandena godtagbara. Eftersom dagsljuset är väldigt nära godkända nivåer för samtliga av de befintliga lägenheterna bedöms dagsljusinsläppet vara acceptabelt.



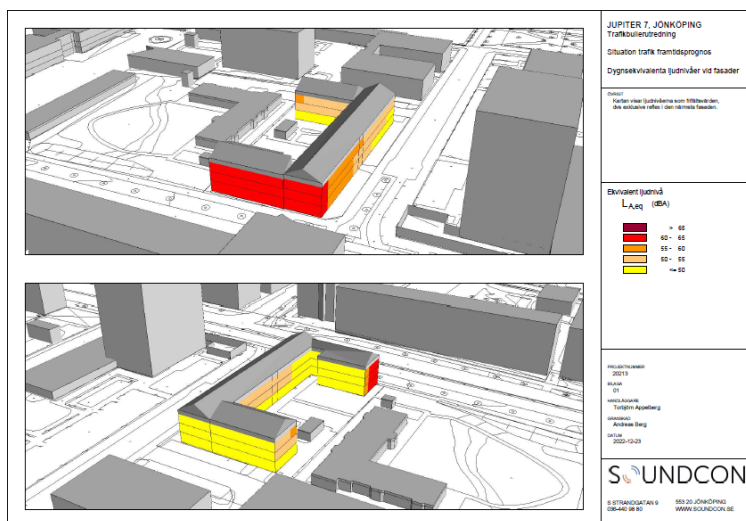
Figur 30

Utdrag från dagsljusutredning som visar alternativet som gestaltningen i övrigt utgår från med 5,5 m indrag.

Bullerutredning

En trafikbullerutredning har genomförts av Soundcon. Utredningen är daterad 2022-12-23. Utredningen visar att bullret är som högst vid den nya byggnadens södra fasad, där det uppnår en nivå av som högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå (se figur 31). Gavelfasaden mot väster beräknas få ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA. Fasaderna mot innergården uppnår högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

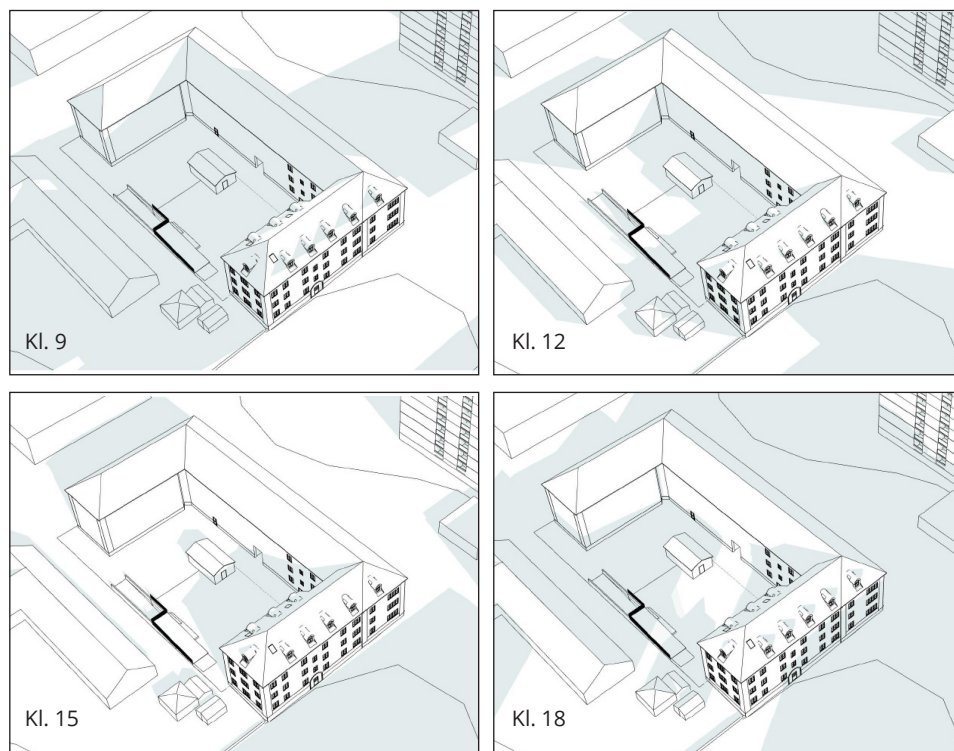
Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges att om 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrider bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider vid fasaden. Smålägenheter (max 35 kvm) kan placeras enkelsidiga om den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 65 dBA. Planlösningarna för den nya tillbyggnaden behöver därför anpassas för att följa förordningen genom att ha genomgående lägenheter för att få tillgång till en skyddad sida eller enkelsidiga smålägenheter mot Kungsgatan. Uteplatser och balkonger mot innergården är möjligt utifrån förordningens riktvärden.



Figur 31
Resultat från
bullerutredning
(ekvivalenta ljudnivåer).

Solstudie

Solstudie, daterad 2023-10-26, har genomförts av Arkitekthuset. Studien visar hur befintlig och ny bebyggelse påverkar innergårdens tillgång till solljus. Enligt indikatorer för hållbart stadsbyggande från Översiktsplan för centrala tätorten ska gårdar för flerbostadshus vara minst 1500 kvm. Minst hälften av gårdsytan ska vara solbelyst kl 12 vid vår- och höstdagjämning. Den aktuella gården är ca 1146 kvm. Vid kl 12 under vår- och höstdagjämning är ca 36% solbelyst med den nya tillbyggnaden. Trots att indikatorer för hållbart stadsbyggande inte uppfylls bedöms det inte vara avgörande i detta fall på grund av de fördelar som planförslaget bidrar med. Planförslaget förbättrar förhållandena på innergården utifrån bullernivåer. Det möjliggör även för fler bostäder i ett centralt läge.



Figur 32
Skuggförhållanden
för Jupiter 7 kl. 9, 12,
15 och 18 vid vår- och
höstdagjämning.

Parkeringsutredning

Enligt parkeringsutredning genomförd av Arkitekthuset, behövs sammanlagt 40 nya parkeringsplatser för bil för att uppnå kommunens parkeringstal. Av de nuvarande 26 p-platserna försvinner 5 befintliga på gården vid genomförande av det underjordiska garaget. Sammanlagt tillkommer 20 p-platser, varav 18 i det underjordiska garaget samt 2 nya p-platser för personer med rörelsehinder på gården. I det underjordiska garaget finns även utrymme för ca 34 cykelplatser.

Genhet- och restidskvot

Genhetsknoten är ett sätt att visa hur gent ett cykelvägnät är. Det är en jämförelse mellan den faktiska cykelvägen och fågelvägen mellan två målpunkter. Ju lägre genhetsknot desto genare är cykelvägnätet. Restidskvot är ett mått på hur mycket längre tid det tar att cykla än att köra bil mellan två målpunkter. Ju lägre restidskvot desto bättre cykelvägnät. Inom de västra delarna av centrala Jönköping är genhet- och restidskvoterna för att nå målpunkter som bland annat Högsolan, Resecentrum och Länssjukhuset Ryhov goda, enligt Cykelprogram för Jönköpings kommun, 2016.

I anslutning till planområdet finns ett omfattande cykelvägnät med ett huvudcykelstråk utmed Kungsgatan och ett cykelstråk utmed Pilgatan som knyter ihop cykelinfrastrukturen med övriga Jönköping. Planområdet i sig är inte så stort vilket begränsar möjligheten att påverka genhet- och restidskvoterna men anslutningen till övrig cykelinfrastruktur i staden gör att det finns goda förutsättningar att nå viktiga målpunkter.

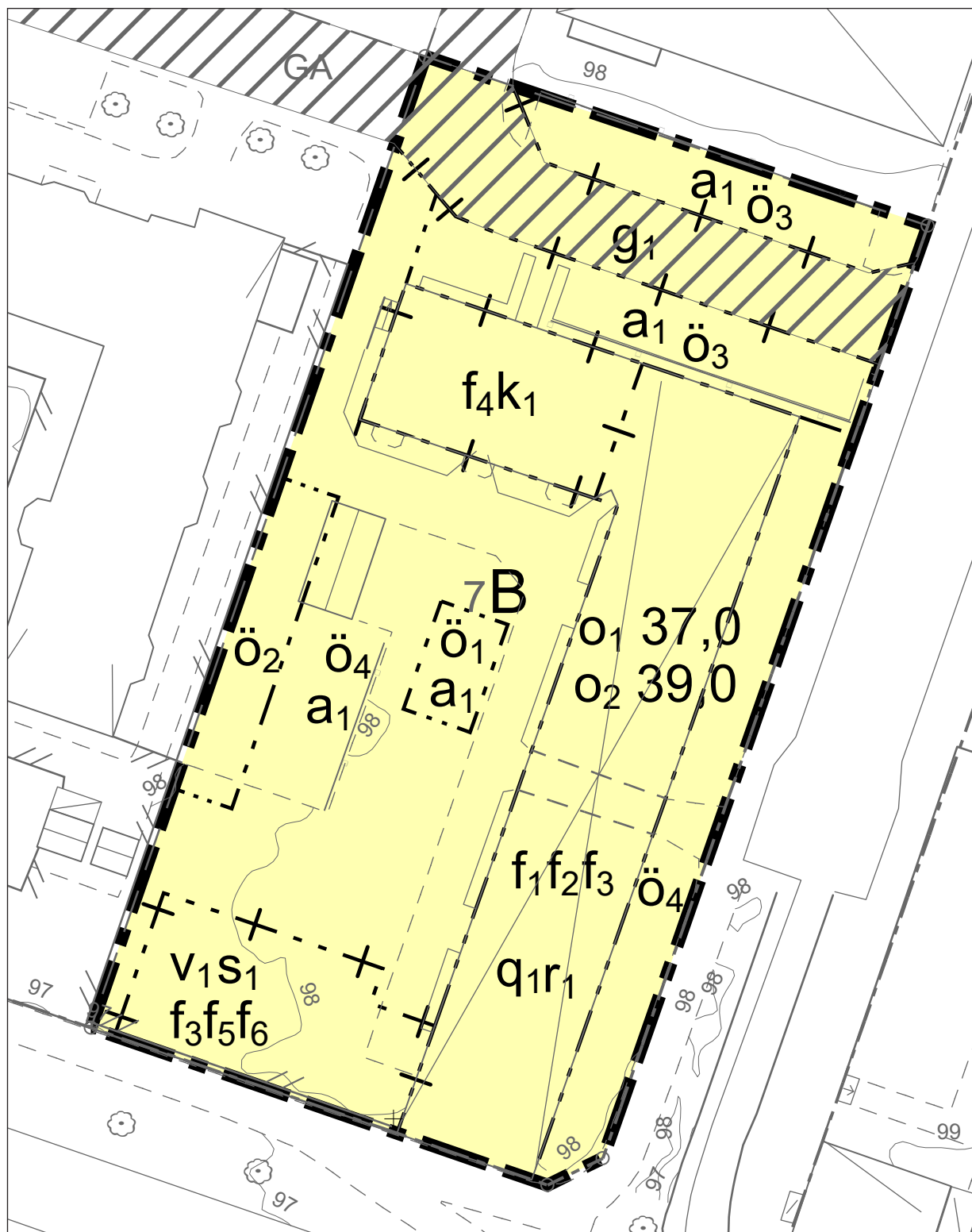
Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunens bedömning är att den förväntade och möjliga miljöpåverkan från samtliga miljöaspekter tillsammans inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte ska upprättas. Bedömningen grundas i huvudsak på att detaljplanen möjliggör en relativt liten tillbyggnad inom befintlig tätortsbebyggelse. Underlag för Undersökning av miljöpåverkan finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: Detaljplan för Jupiter 7.

Plankarta och bestämmelser

Figur 33

Plankarta. För att se en mer högupplöst plankarta går det att ladda ner denna via www.jonkoping.se/detaljplaner



Användningsbestämmelser

Kvartersmark

Bostäder

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra användning för bostadsändamål. I planförslaget utökas byggrätten så ytterligare bostäder kan uppföras, i syfte att möjliggöra förtätning inom tätortsbebyggt område samt för att minska trafikbuller på innergården.

B

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Avgränsning via egenskapsgränser

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får endast förses med komplementbyggnader om maximalt 4,5 meter nockhöjd samt garage under mark. Marken får inte användas för markparkering för motorfordon.

Bestämmelsen möjliggör för komplementbyggnader samt förhindrar att ytan används som markparkering. Syftet är att kunna använda ytan för komplementbyggnader eller friyta.

Ö₁

Marken får inte förses med byggnad. Överbyggd garagedfart med omgivande murar är tillåtet. Max 5 st markparkeringar är tillåtet om garagedfart ej görs.

Bestämmelsen innebär att byggnader inte är tillåtet. Med grannars medgivande är det möjligt att bygga attefallsbyggnader. Syftet är att möjliggöra för underjordisk garage med tillhörande ramp eller, om garaget inte genomförs, att tillåta 5 markparkeringar.

Ö₂

Marken får inte förses med byggnad.

Syftet med bestämmelsen är att tillåta befintliga parkeringsplatser i norra delen av planområdet.

Ö₃

Marken får inte förses med byggnad. Marken får inte användas för markparkering för motorfordon bortsett från parkering för rörelsehindrade. Garage under mark och balkonger mot gård på flygelbyggnaderna är tillåtet. Balkonger får kraga ut 1,5 m från fasadliv.

På området där bestämmelsen gäller är inte byggnad eller markparkering tillåtet, förutom parkering för rörelsehindrade. Inom området finns en av få solbelysta ytor efter föreslagen tillbyggnad genomförs. Syftet med bestämmelsen är att tillgängliggöra denna yta för friyta. Syftet är också att tillåta befintliga balkonger samt möjliggöra för balkonger på den nya tillbyggnaden.

Ö₄

Takvinkel

Minsta takvinkel är angivet värde i grader.

Minsta takvinkeln regleras till 37 grader. Bestämmelsen motiveras med att utformningen på tillkommande byggnaders tak anpassas efter befintlig bebyggelse.

O₁

Största takvinkel är angivet värde i grader

I planen föreslås största möjliga takvinkel vara 39 grader. Syftet med bestämmelsen är att tillkommande byggnaders tak anpassas efter befintlig bebyggelse.

O₂

Utformning

Högsta byggnadshöjd är 114 i meter över angivet nollplan. Nock- och byggnadshöjd ska vara enhetlig inom fastigheten.

Bestämmelsen innebär att bebyggelsen begränsas till +114 m byggnadshöjd över nollplanet samt att tillkommande bebyggelsesnock- och byggnadshöjd ska anpassas efter befintlig byggnad. Denna höjdbegränsning används då marknivåerna varierar. Att utgå från meter över angivet nollplan (meter över havet) innebär att höjden som tillåts är densamma oavsett marknivå. Syftet är begränsa och skapa en enhetlig höjd på befintlig och tillkommande bebyggelse.

f₁

Balkong får endast finnas mot gård på flygelbyggnaderna. Balkongers placering ska ta hänsyn till fönstersymmetrin. Balkonger på den ursprungliga byggnaden är ej tillåtet.

Syftet med bestämmelsen är att inte tillåta balkonger mot Kungsgatan där bullernivåerna är för höga, inte mot Lasarettsgatan eller på den ursprungliga byggnaden för att bevara den befintliga fasadutformningen.

f₂

Avgränsning via sekundära egenskapsgränser

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

Enkelsidiga lägenheter mot Kungsgatan får vara högst 35 m².

Bestämmelsen begränsar storleken på enkelsidiga lägenheter vända mot Kungsgatan till högst 35 kvm, i syfte att uppnå riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader.

V₁

Byggnaders användning

För bostäder mot Kungsgatan som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Bestämmelsen innebär att minst hälften av bostadsrummen i lägenheter mot Kungsgatan större än 35 kvm ska vara mot innergården. Motivet är att uppfylla riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggnader och undvika negativa konsekvenser för människors hälsa till följd av höga bullernivåer.

S₁

Utformning

Taket ska vara utformat som valmat sadeltak och efterlikna takutformningen på befintlig bebyggelse. Takkupor får uppföras mot gata och gård. Takkupor ska vara utformade i samma kulör som taket samt ska harmoniera med befintliga takkupor. Takkupor får förekomma på maximalt 30% av fasadens längd. Takkupor ska underordna sig huvudbyggnad och vara indragna frånnock och fasadliv. Takkupor mot Kungsgatan ska vara bågformade och placeras med hänsyn till byggnadens fönstersättning.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att hänsyn tas till den befintliga bebyggelsens värden och karaktärsdrag vid takutformningen.

f₃

Taket ska vara utformat som valmat sadeltak och efterlikna takutformningen på befintlig bebyggelse. Takkupor får uppföras mot gata och gård. Takkupor ska vara utformade i samma kulör som taket samt ska harmoniera med befintliga takkupor. Takkupor får förekomma på maximalt 30% av fasadens längd mot Lasarettsgatan och på gaveln. Mot gård får takkupor förekomma på 50% av fasadens längd. Takkupor ska underordna sig huvudbyggnad och vara indragna frånnock och fasadliv.

Syftet med bestämmelsen är att göra befintliga takkupor planerliga samt att säkerställa att hänsyn tas till den befintliga bebyggelsens värden och karaktärsdrag vid framtida takutformning.

f₄

Tillkommande flygelbyggnad ska utformas med särskild hänsyn till befintlig bebyggelses egenart. Värdebärande detaljer är följande: byggnadens volym, valmat sadeltak med rött tegel, symmetrisk fönstersättning, takfrisens utformning, utformning och placering av trapphusfönster samt förhöjd sockel. Motivet med bestämmelsen är att anpassa bebyggelse till den ursprungliga byggnadens kulturhistoriska värden.

f₅

Entréer ska orienteras mot allmän platsmark och gård. Entrédörrar får inte utföras så de öppnas mot allmän plats. Entréernas utformning ska likna utformningen på den välvda portiken i den ursprungliga byggnaden vad gäller valvform och utsmyckning. Fasaden närmast entrén mot Kungsgatan ska markeras genom variation i materialval.

Bestämmelsen innebär att entrén på tillbyggnaden som möjliggörs i planförslaget ska vara genomgående. Bestämmelsen förhindrar att dörrar öppnas ut mot på gång- och cykelvägen längs Kungsgatan. Motivet med bestämmelsen är att bidra till liv och rörelse på Kungsgatan, att de boende ska ha god tillgänglighet innergården samt att entrén blir tydligt markerad och anpassad till utformningen på befintlig tunnel.

f₆

Varsamhet

Befintlig byggnad ska behandlas varsamt vid förändring så att dess arkitektur och karaktärsdrag bibehålls. Värdebärande detaljer är följande: byggnadens volym, valmat sadeltak med rött tegel, symmetrisk fönstersättning, takfrisens utformning samt utformning och placering av trapphusfönster. Mot Lasarettsgatan är värdebärande detaljer förhöjd sockel, rundade och utsmyckade fönster längst ner samt vertikal utsmyckning på fasaden och i hörnen. Underhåll ska ske med material som är anpassade till byggnadens egenart. Stor hänsyn ska tas till ursprungligt material eller senare kompletterat material av hög kvalitet. Vård och underhåll bör råda över ersättning av material.

Syftet med bestämmelsen är att förtydliga och bibehålla byggnadens kulturhistoriska värden och möjliggöra återskapande av ursprungliga värden.

k₁

Skydd av kulturvärden

Befintlig byggnad ska behandlas varsamt vid förändring så att dess arkitektur och karaktärsdrag bibehålls eller dess ursprungliga karaktär förstärks. Värdebärande detaljer är följande: byggnadens volym, valmat sadeltak med rött tegel, symmetrisk fönstersättning, takfrisens utformning, välvd portik mellan Pilgatan och innergården samt utformning och placering av trapphusfönster. Mot Pilgatan och Lasarettsgatan är värdebärande detaljer förhöjd sockel, rundade och utsmyckade fönster längst ner samt vertikal utsmyckning på fasaden och i hörnen. Underhåll ska ske med material som är anpassade till byggnadens egenart. Stor hänsyn ska tas till ursprungligt material eller senare kompletterat material av hög kvalitet. Vård och underhåll bör råda över ersättning av material.

Syftet med bestämmelsen är att förtydliga och bibehålla byggnadens kulturhistoriska värden och möjliggöra återskapande av ursprungliga värden.

q₁

Rivningsförbud

Byggnad får inte rivas.

Bestämmelsen innebär att byggnaden inte får rivas. Syftet med bestämmelsen är att skydda byggnadens konstruktion genom att rivningslov inte kan beviljas. Bestämmelsens syfte är att bevara befintlig kulturhistorisk byggnad.

r₁

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Markreservat för gemensamhetsanläggning för utfart

Bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggningar används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning. Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning i form av Jupiter GA:1, vilken syftar till att reservera plats för asfalterad infart för angränsande fastigheter.

g₁

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden.

Syftet med bestämmelsen är att underlätta under byggtiden genom att göra byggbodar bygglovsbefriade.

a₁

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen består av Jupiter 7. Inga mark- eller utrymmesförvärv krävs för att genomföra detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Det krävs inte någon förändring i fastighetsindelningen för att genomföra detaljplanen.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningen Jupiter ga:1 (asfalterad entréväg) finns inom planområdet. Gemensamhetsanläggningen påverkas inte av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Kommunen kommer att ha plan- och administrativa kostnader för framtagande av detaljplanen. Exploatören ersätter kommunen för de plan- och administrativa kostnaderna för framtagande av detaljplanen genom erläggande av plan- och administrationsavgift. Exploatören ansvarar för och bekostar all husbyggnation med tillhörande anläggningar inom kvartersmarken. Exploatören ansvarar för och bekostar även eventuella utredningar, fastighetsbildning, erforderliga rivningar av byggnader och anläggningar, saneringar och flytt av ledningar m.m. som krävs för att möjliggöra exploateringen inom fastigheten Jupiter 7. Exploatören ska till kommunen erlagga anläggningsavgift för VA-anslutning i enlighet med av kommunen antagen VA-taxa.

Organisatoriska frågor

Avtal

Ett planavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren för Jupiter 7. Planavtalet reglerar erläggande av plan- och administrationskostnader.

Tidplan

Planarbetet bedrivs efter följande tidplan:

2022 augusti	Planstart
2023 december	STBN Beslut om samråd
2024 kvartal 1	Samråd
2024 kvartal 3	STBN Beslut om granskning
2025 kvartal 1	Beslut om antagande
2025 kvartal 1	Laga kraft (om planen inte överklagas)

Konsekvenser

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för centrala tätorten

Att utveckla fler bostäder i det centrala läget möjliggör en god tillgång till service och hållbara kommunikationsmedel som bidrar till översiktsplanens övergripande mål om ett hållbart stadsbyggande. Eftersom planförslaget innebär en liten förändring i redan tätbebyggd miljö skulle inte ett nollalternativ inte innebära att översiktsplanens intentioner misslyckas att förverkligas. Genomförande av planförslaget är däremot ett av flera steg som kan bidra till översiktsplanens intentioner.

Arkitekturstrategin

Detaljplanen bedöms kunna bidra till stadsbyggnadsvisionen om Kungsgatan som ett framtida levande stadsstråk. Vid ett nollalternativ förblir den aktuella delen av Kungsgatan en stängd innergård med mur och staket.

Hälsa och säkerhet

Radon

Mot bakgrund av utförda mätningar i den geotekniska utredningen rekommenderas att byggnader anpassas till normalradonmark. Vid normalradonmark rekommenderas ett radonskyddande byggnadssätt.

Buller

Trafikbuller

Genomförande av planförslaget innebär att bullernivåerna på innergården minskar, vilket kan främja en god utemiljö. Vid ett nollalternativ där planförslaget inte genomförs kvarstår nuvarande bullernivåer.

Brandskydd

Den befintlig byggnaden utryms med stegbil från Pilgatan respektive Lasarettsgatan. Insattiden är upp till 10 min. Befintliga lägenheter utryms på samma sätt som tidigare vid genomförande av planförslaget. Tillbyggnaden förses med Tr2-trapphus, ett trapphus som utförs så att brand- och brandgasspridning till trapphuset begränsas.

Mark och vegetation

Natur

Oxlarna på innergården är placerade strax norr om föreslagen tillbyggnad. De skulle därför inte kunna stå kvar vid ett genomförande av planförslaget. Vid genomförande av det underjordiska garaget och ny placering av miljöhuset kan även de befintliga blodlönnarna behöva tas bort. Träden kan med fördel flyttas eller återplanteras för att kommunens trädkronstäckningen inte ska minskas ytterligare. Exempel på fördelar med en hög trädkronstäckning är klimatanpassning och människors välbefinnande.

Skyddad natur

Biotopskydd

Ingen ny bebyggelse föreslås vid eller i närheten av allén med almar mot Pilgatan. Planförslaget bedöms därför inte påverka allén.

Dagvatten

Området nedströms som idag kan översvämmas vid skyfall kommer även i fortsättningen hantera skyfallsvatten från planområdet. Denna lågpunkt tar omhand skyfallsvatten dels från planområdet men även från andra områden runt omkring planområdet. Genom att fördröja dagvatten inom kvartersmarken samt på allmän platsmark i gröna lösningar i förlängningen kommer flödet att minskas något till recipienten vilket är positivt.

Situationen för recipienten avseende föroreningshalter kommer att förbättras något om dagvatten leds till växtbäddar inom planområdets kvartersmark men MKN kommer ändå att klaras även utan denna rening.

Dagvattenmängden kommer öka något både vid normal nederbörd samt vid skyfall när detaljplanen genomförs då hårdgjord yta kommer att öka. Denna ökning anses dock vara ringa och kommunala ledningsnätet har möjlighet att ta omhand detta vatten.

Vid byggnation av underjordiskt garage är det viktigt att höjdsättning görs på sådant sätt att nedfarten inte hamnar i lågpunkt.

Dagvattenservisen mot Kungsgatan och ledningar inom fastigheten behöver eventuellt flyttas om föreslagen bebyggelse genomförs.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Ingen miljökonsekvensbeskrivning behövs eftersom genomförande av planförslaget inte bedöms leda till en betydande miljöpåverkan.

Bebyggelse

Där nuvarande byggnad möter planerad tillbyggnad kommer en takkupa och tre fönster till befintliga lägenheters badrum att tas bort. Vissa av de befintliga lägenheterna får därför mindre dagsljusinsläpp. En entré och trapphusfönster behöver tas bort vid genomförande av planförslaget. Miljöhuset blir med sin nuvarande placering planstridig enligt planförslaget.

Vid ett nollalternativ skulle befintlig bebyggelse vara kvar i sin nuvarande form.

Infrastruktur

Parkering

Det underjordiska garaget som möjliggörs i planförslaget bidrar till att de befintliga parkeringsplatserna på innergården inte är nödvändiga för att uppfylla kommunens parkeringstal. De befintliga markparkeringarna blir enligt planförslaget planstridiga för att den ytan ska kunna nyttjas som friyta. Om ett underjordiskt garage inte byggs behöver kommunens parkeringstal kunna uppfyllas på annat sätt.

Teknisk försörjning

Avfallshantering

Avfallshantering kan fortsätta ske genom backning in på gården, även vid miljöhusets nya placering. Om det inte går att backa ända fram till miljöhuset får avfallskärnen dras ut en bit, vilket fastighetsägaren i så fall ansvarar över.

Kulturmiljö

Arkeologi

Fornlämningen inom planområdet påverkas inte eftersom ingen ny byggnation möjliggörs inom avgränsningen för Riksantikvarieämbetes stadslager.

Byggnader med höga kulturvärden

Den ursprungliga byggnaden kommer att påverkas vid ett genomförande av planförslaget. Byggnaden har redan påverkats av tidigare tillbyggnad, av de inredda vindarna och fasadrenovering som bidragit till att byggnadens ursprungliga karaktär har ändrats.

De potentiellt negativa konsekvenserna för byggnadens kulturhistoriska värden minskas i planförslaget genom att befintlig byggnad skyddas med rivningsförbud och att bevaransvärda detaljer på byggnaden skyddas genom planbestämmelser. Krav ställs även på att nya byggnader anpassas efter befintliga kulturhistoriska värden.

Social hållbarhet

Folkhälsa

Föreslagen bebyggelse bidrar till minskade bullernivåer på innergården, vilket innebär positiva konsekvenser ur ett folkhälsoperspektiv. Vid ett nollalternativ skulle nuvarande bullernivåer på innergården vara kvar på liknande nivåer.

Trygghet och säkerhet

Eftersom planförslaget med hjälp av en genomgående entré kan bidra till ökad aktivitet på Kungsgatan bedöms planförslaget kunna bidra till en ökad upplevelse av trygghet.

Den genomgående entrén på den nya tillbyggnaden ansluter direkt till den befintliga kombinerade gång- och cykelvägen längs norra sidan Kungsgatan. I avsnittet *Stadsbyggnadsidé Kungsgatan* beskrivs att denna del av GC-vägen är tänkt att breddas och dela upp cyklister/fotgängare som en del i att utveckla Kungsgatan till ett stadsstråk. Den föreslagna bebyggelsen följer dessa långsiktiga tankar om Kungsgatans funktion och utformning. Fram tills denna utvecklingen sker kan entrén dock medföra vissa säkerhetsrisker vid mötet mellan personer som ska in/ut från tillbyggnaden respektive fotgängare och cyklister på GC-vägen.



Figur 34



Figur 35



Figur 36

Figur 34

Ny tillbyggnad enligt plan, mot Kungsgatan. 3D-illustration av Arkitekthuset. Färgsättning och exakt utformning bestäms i bygglovsskedet.

Figur 35

Åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten tills det finns en bredare och separerad GC-väg. Indragen entré och varierande markbeläggning utanför entrén.

Figur 36

Illustration av en framtidsvision hur en framtida breddad och separerad gång- och cykelväg längs Kungsgatan skulle kunna se ut.

En åtgärd för att minska denna risk är att entrédörren enligt planförslaget ska öppnas inåt. Entrén kan även vara inskjuten någon/några dm, vilket ses över inför bygglovsskedet. För att uppmärksamma cyklister och fotgängare och markera entrén kan materialet längs GC-vägen utanför entrén skilja sig från övriga GC-vägen, exempelvis med plattor. Det regleras inte i denna plan eftersom det är utanför planområdet.

Jämlikhet och jämställdhet

Föreslagen bebyggelse bidrar till minskade bullernivåer på innergården, vilket är bra ur ett barnperspektiv eftersom barn och unga påverkas särskilt mycket av ljudföroreningar. Ny bebyggelse innebär samtidigt att innergårdens yta minskar, vilket kan ha negativ inverkan på barns möjlighet till rörelse och lek.

Fastigheter och rättigheter

Inom planområdet finns endast Jupiter 7. Fastighetens ekonomiska påverkan är att byggrätten utökas. Fastighetsägaren bekostar all utbyggnad inom kvartersmarken. Några fastighetsrättsliga förändringar föranleds inte av detaljplanen.

Omgivningspåverkan

Stadsbild

Planförslaget påverkar stadsbilden genom att möjliggöra för bebyggelse längs Kungsgatan, som på sikt syftar till att bli ett stadsstråk.

Insyn och utsikt

Eftersom omkringliggande bebyggelse inte är placerat nära tillbyggnaden som möjliggörs i planförslaget bedöms det inte leda till en ökad insyn.

Tillbyggnaden påverkar däremot utsikten från lägenheterna på andra sidan Kungsgatan och punkthusen öster och norr om planområdet. I det centrala läge som planområdet är lokaliserat i bedöms det dock inte vara en orimlig påverkan på befintliga bostäders insyn och utsikt.

Skuggpåverkan

Solstudien visar att genomförande av planförslaget innebär att andelen solbelyst yta på gården minskas. En åtgärd för att tillgängliggöra de delar av gården med bäst solläge är att placeringen av miljöhuset flyttas från det nuvarande läget längre österut, där solen inte skymms i lika stor utsträckning. Den ökade skuggpåverkan som planförslaget medger bedöms inte innebära en betydande olägenhet för boende.

Stadsbyggnadskontoret

Västra Storgatan 16

551 89 Jönköping

Tel: 036-10 50 00