

Planbeskrivning

► **Detaljplan: Jupiter 7**

Stadsdel: Väster

Granskningshandling

Upprättad: 2024-08-14

Laga kraft: -

Diarienummer: Stbn/2018:230

Standardförfarande (PBL 2010:900)



Medverkande tjänstepersoner

Följande tjänstepersoner har medverkat i framtagandet av detaljplanen:

Stadsbyggnadskontoret

Emma Gansberg	Trafikingenjör
Christian Ahlstrand / Kajsa Starck	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 / Marie Bergman	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	Liselott Johansson
Planarkitekt	Planchef

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av miljöpåverkan
Samrådsredogörelse

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	11
Infrastruktur	13
Teknisk försörjning	13
Offentlig och kommersiell service	14
Kulturmiljö	14
Social hållbarhet	15
Platsanalys	17

Planförslag

Arkitektonisk idé	20
Kvartersmark	22

Utredningar och dispenser

Geoteknisk utredning	24
Arkeologi	24
Dagvatten	24
Dagsljusstudie	25
Bullerutredning	26
Solstudie	27
Genhet- och restidskvot	28
Undersökning av betydande miljöpåverkan	28

Plankarta och bestämmelser

Användningsbestämmelser	30
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	30

Genomförande

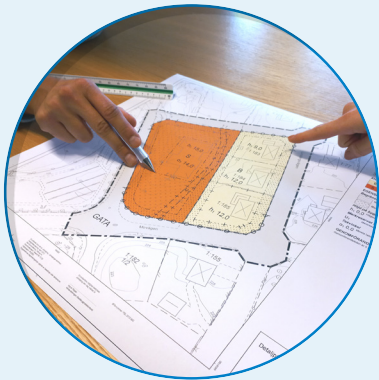
Mark- och utrymmesförvärv	34
Fastighetsrättsliga frågor	34
Ekonomiska frågor	34
Organisatoriska frågor	35
Kulturvärden	36

Konsekvenser

Kommunala planeringsunderlag	37
Hälsa och säkerhet	37
Mark och vegetation	38
Bebyggelse	39
Infrastruktur	39
Teknisk försörjning	40
Kulturmiljö	40
Social hållbarhet	41
Fastigheter och rättigheter	42
Omgivningspåverkan	42

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.

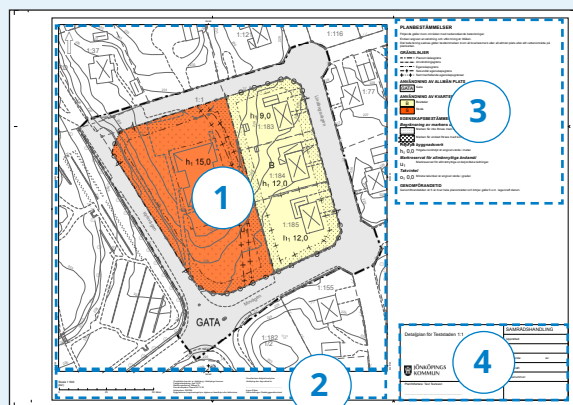


Hur läser man en plankarta?

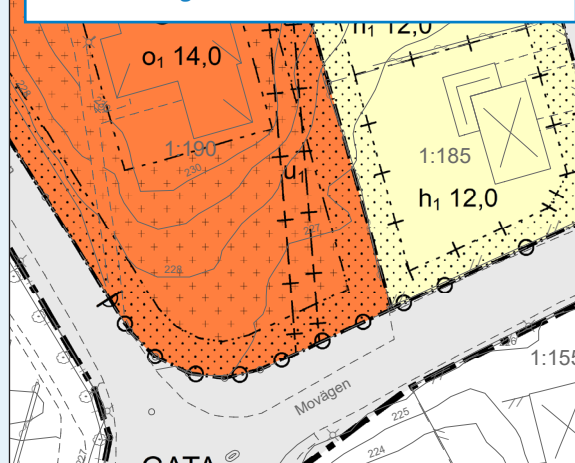
En plankarta består av fyra delar; kartram, kartinformation, teckenförklaring och ärendeinformation.

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

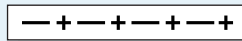
Egenskapsgräns

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

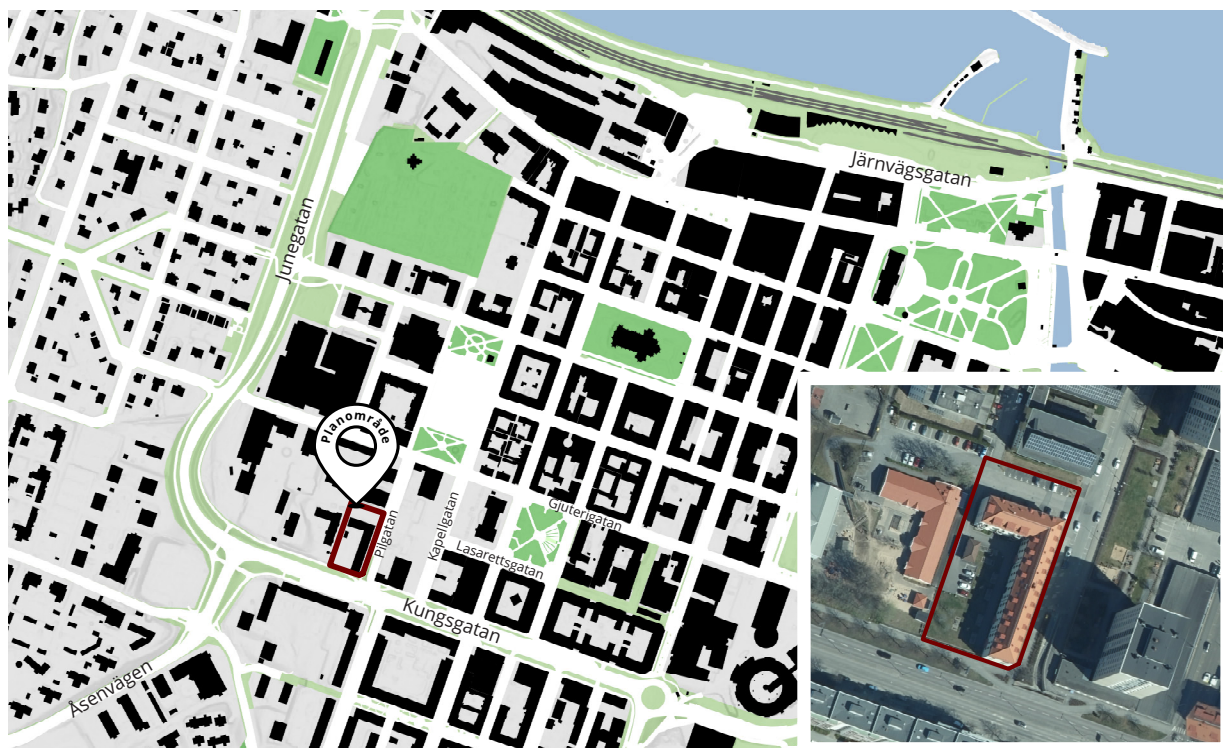
Jönköpings kommun
Detaljplan för Jupiter 7
Stbn/2022:230
Stbn 2018-11-15 §628 (planbesked)
Planstart: 2022-08-10
Stbn 2023-12-14 §499 (samråd)

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. Det 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.

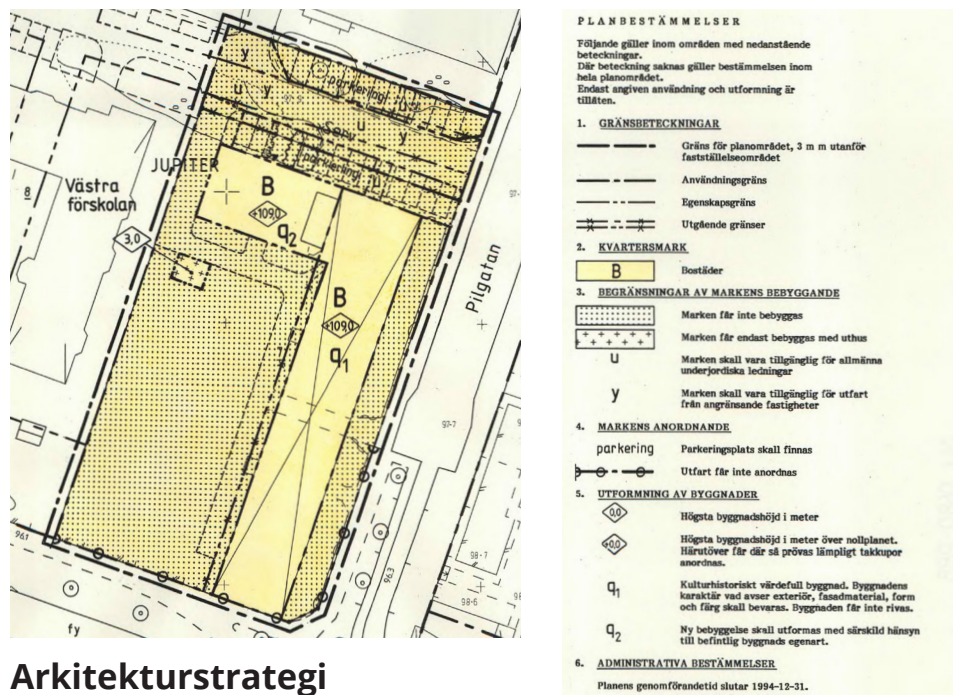
Markanvändningen för planområdet enligt *Översiktsplan för centrala tätorten* är mångfunktionell bebyggelse, där varierad bebyggelse och funktioner eftersträvas. Det kan inrymma bostäder, service, kontor eller andra verksamheter som är förenliga med bostäder. Behov av mer grönska i närområdet lyfts också i översiktsplanen. 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. Stadsstråk ska enligt översiktsplanen förbinda stadsdelar och samla fler funktioner än en lokalgata. Mötet mellan omgivande bebyggelse och gatumiljön har en särskilt viktig funktion i stadsstråk. Aktiva fasader med fönster och genomgående entréer ska eftersträvas.

Syftet med planförslaget bedöms stämma överens med översiktsplanen.

Detaljplan

Gällande detaljplan är DP890621/A, Jupiter 7 mm i Sofieförsamlingen, antagen 1989-06-21 (laga kraft 1989-07-21). Tillåten användning är bostäder. Byggnad med planbestämmelse q_1 får inte rivas eller ändras i karaktär på grund av kulturhistoriska värden. Byggnad med planbestämmelsen q_2 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.

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/stadsbyggnadsidéen?
- 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 blå 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

Markföroreningar

I anslutning till planområdet finns ett flertal potentiellt förorenade områden från olika branscher, bland annat grafisk industri (tryckeri), skrothantering och drivmedelshantering. Sydväst om planområdet har kemptvätten Depend Junebro funnits, där lösningsmedel har hanterats. Längre söderut har AB Svenska Fläktfabriken varit lokaliserad, där halogenerade lösningsmedel förekommit. Vid den före detta fläktfabriken har höga halter av klorerade lösningsmedel i grundvatten uppmätts. Källområdet bedöms vara i området kring Bäckadalsgymnasiet, i södra delen av området. Två tidigare utredningar har genomförts för påverkade fastigheter.

Miljöteknisk markundersökning har utförts på fastigheten Pilten 15 som är belägen norr om den före detta fläktfabriken. Undersökningen på Pilten 15 visar på låga halter av klorerade lösningsmedel i grundvatten och i porluft. Bedömningen utifrån dessa resultat är att ingen större spridning sker från före detta fläktfabriken norrut som kan ha en oacceptabel negativ påverkan på Pilten 15. Jupiter 7 ligger ytterligare nordost om Pilten 15, vilket innebär att förorening från den före detta fläktfabriken sannolikt inte påverkar Jupiter 7.

Kontroll av grundvatten har genomförts på fastigheten Pilten 8, vid före detta Depend Junebro. Centralt på Pilten 8 har det påträffats en relativt hög halt av klorerade lösningsmedel. Trenden i kontrollen har varit sjunkande halter. I den nordöstra provpunkten som ligger i potentiell spridningsriktning mot Jupiter 7 har inga halter påträffats.

Ökade temperaturer

Urbana, tätbebyggda miljöer innebär en högre risk för drabbas av de temperaturökningar som förväntas ske i samband med klimatförändringar. Enligt Länsstyrelsens ytemperaturskartering för Jönköpings län (2022) befinner sig planområdet inom ett riskområde för höga temperaturer. Karteringen indikerar var det finns risk för att värme kan uppstå och samlas.

Luftföroreningar

På Kungsgatan pågår luftkvalitetsmätningar med en mätstation. Under 2023 överskreds riktvärden för miljömål och miljökvalitetsnormer (MKN) för luft 10 dagar. Max tillåtna dagar med överskridande är 35. Då trafiken längs med vägen bedöms öka den närmsta tiden kan dessa överskridanden öka i antal dagar/år.

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, särskilt äldre, träd 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 (miljöhus och förråd). Flerbostadshuset är byggt i vinkel och har fyra våningar inklusive inredd vind. Sammanlagt finns 47 hyreslägenheter. Genom byggnaden går en portik 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 byggrätt på fastigheten. Tillbyggnaden med 11 ytterligare lägenheter har genomförts med hänsyn till äldre bebyggelse vad gäller utformning, fasadmateri- al, form och färg. I samband med den nya tillbyggnaden tillkom en ny komplementbyggnad på innergården.



Figur 3
Befintlig bebyggelse inom planområdet. Tillbyggnaden markeras 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 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 är idag värdefulla ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Åt norr finns också ett vitt punkt punktshus 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. Flerbostadshuset 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 men är inte försedd med cykelväg. 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 ca 80 m från planområdet vid 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 för entréväg med asfalt (Jupiter ga:1).

Parkering

Inom planområdet finns sammanlagt 29 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 för befintlig byggnad. Ingen parkering för rörelsehindrade finns i nuläget. 40 cykelparkeringar finns på markplan inom fastigheten. Cykelgarage/förråd finns också i källaren på befintlig tillbyggnad.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är idag ansluten till spillvatten västerut på två ställen till ledning på Jupiter 8. Vattenservisen ansluter norrifrån.

Avfallshantering

Avfall hämtas i nuläget från miljöhuset genom att avfallsbilen 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 som bostäder för anställda 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 planerad sammanhängande bostadsbyggnad.

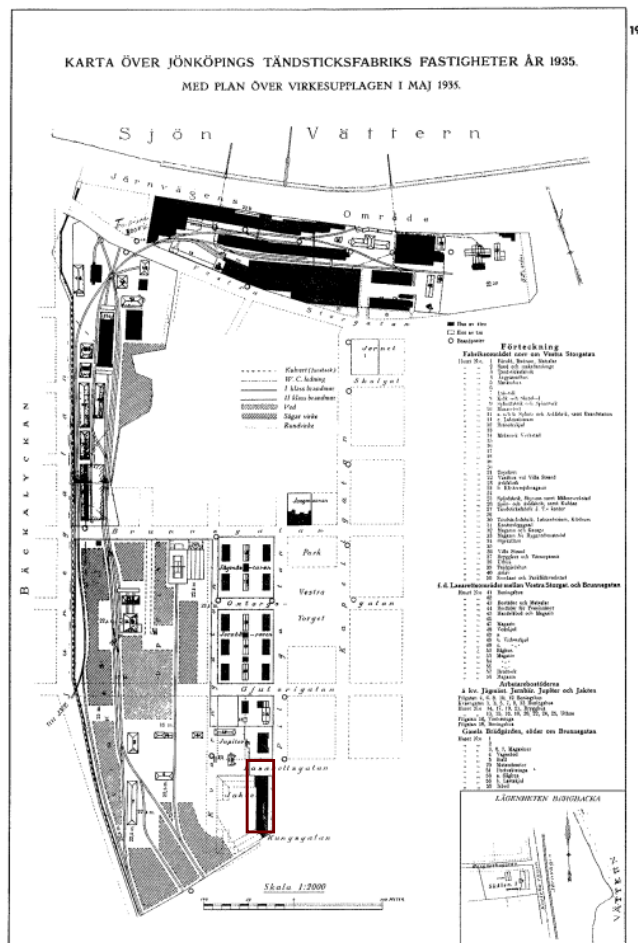
Långholmen är en av få byggnader från början av 1900-talet som finns kvar i aktuell del av stadsdelen Väster, där mycket äldre bebyggelse ersattes av ny under 1960- och 70-talet. Byggnaden har därför stor betydelse för att bidra till en förståelse för stadsdelens likaväl som Jönköpings historia, som 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.

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 i form av rusticerade pilastrar på fasaden och i hörnen, dvs. utskjutande halvpelare med delvis obearbetad yta. Ytterligare detaljer är 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

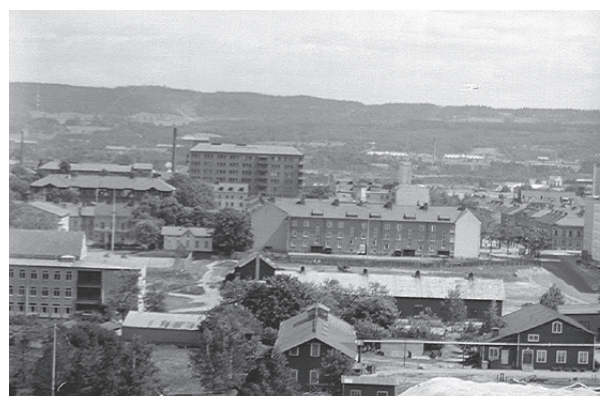
Byggnaden som genomfördes längs Pilgatan, den så kallade Långholmen. Foto: Jönköpings läns museum, JM.1996-1-11338. (CC BY-NC-ND 4.0)



Karta över Jönköpings Tändsticksfabriks fastigheter 1935.

Figur 12

Karta över Jönköpings Tändsticksfabriks fastigheter år 1935. Ungefärlig planområdesgräns är rödmarkerad. Karta från rapporten *Stadsdelen väster i Jönköping. Kulturhistorisk utredning och förslag till bevarandeprogram* (1986, s.19).



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 (rusticerade pilastrar) 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 transportsätt som främjar fysisk aktivitet. Nuvarande bullernivåer på innergården är negativt ur ett folkhälsoperspektiv.

Trygghet och säkerhet

De närliggande tunnlarna för gång och cykel under Kungsgatan och under Åsensvägen 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

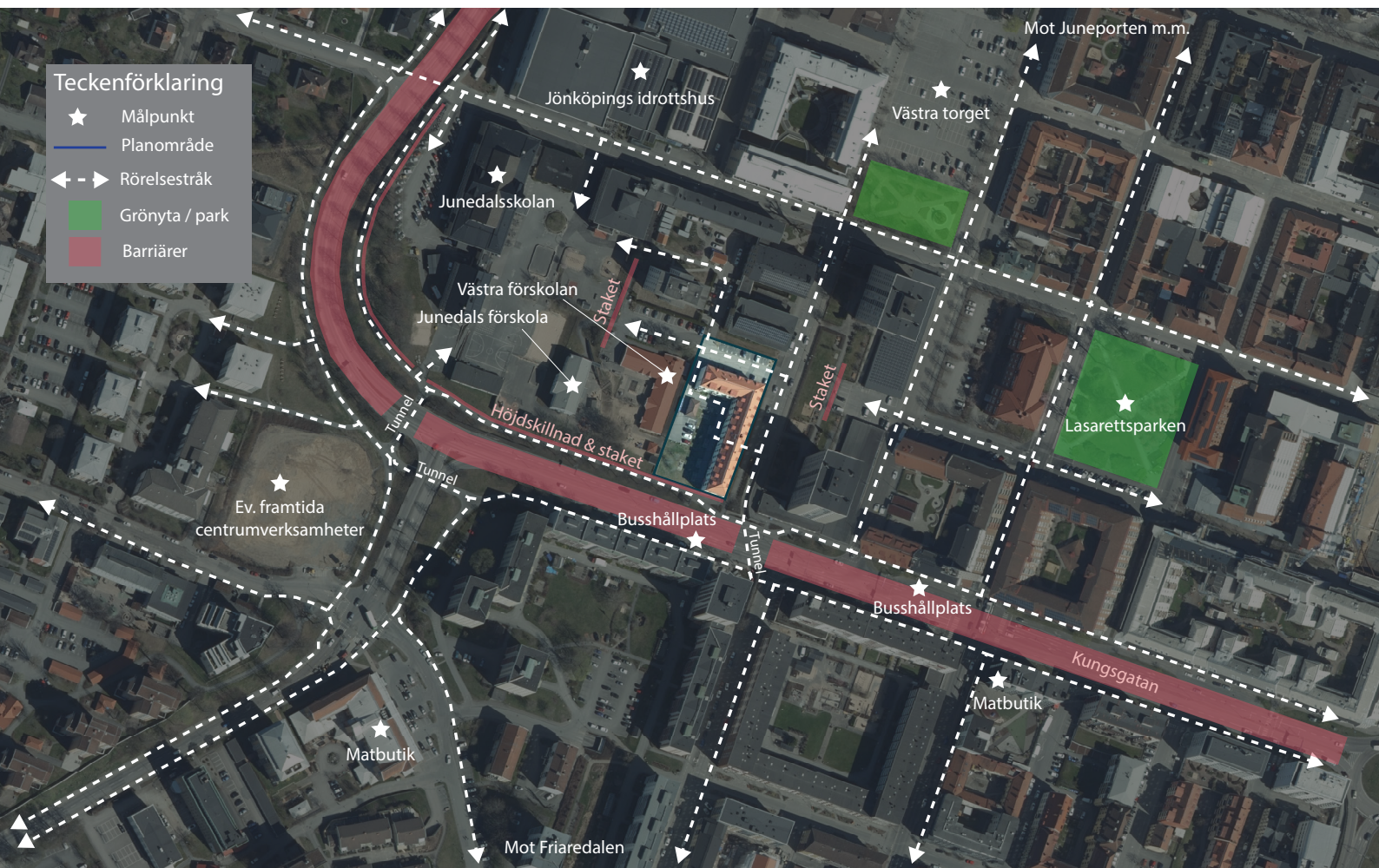
Det finns flera målpunkter i närområdet, exempelvis Västra förskolan och Junedals förskola väster om planområdet. Åt norr finns målpunkterna Jönköpings idrottshus och Västra torget. Lasarettsparken öster om planområdet är ytterligare en målpunkt.

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 tunnlar. 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 ska även finnas fler funktioner och möjlighet för aktiva bottenvåningar med publika verksamheter längs stadssträket, såsom handel och service. Det bidrar i sin tur till mer rörelse och stadsmässighet. Kungsgatan har tidigare haft karaktären av en stadsgata, vilket fotot till höger visar.



På den befintliga gång- och cykelvägen samsas fotgängare och cyklister om samma yta. På ett framtida stadsstråk kan detta komma att se annorlunda ut, t.ex. med en tydligare separering mellan trafiklagen.

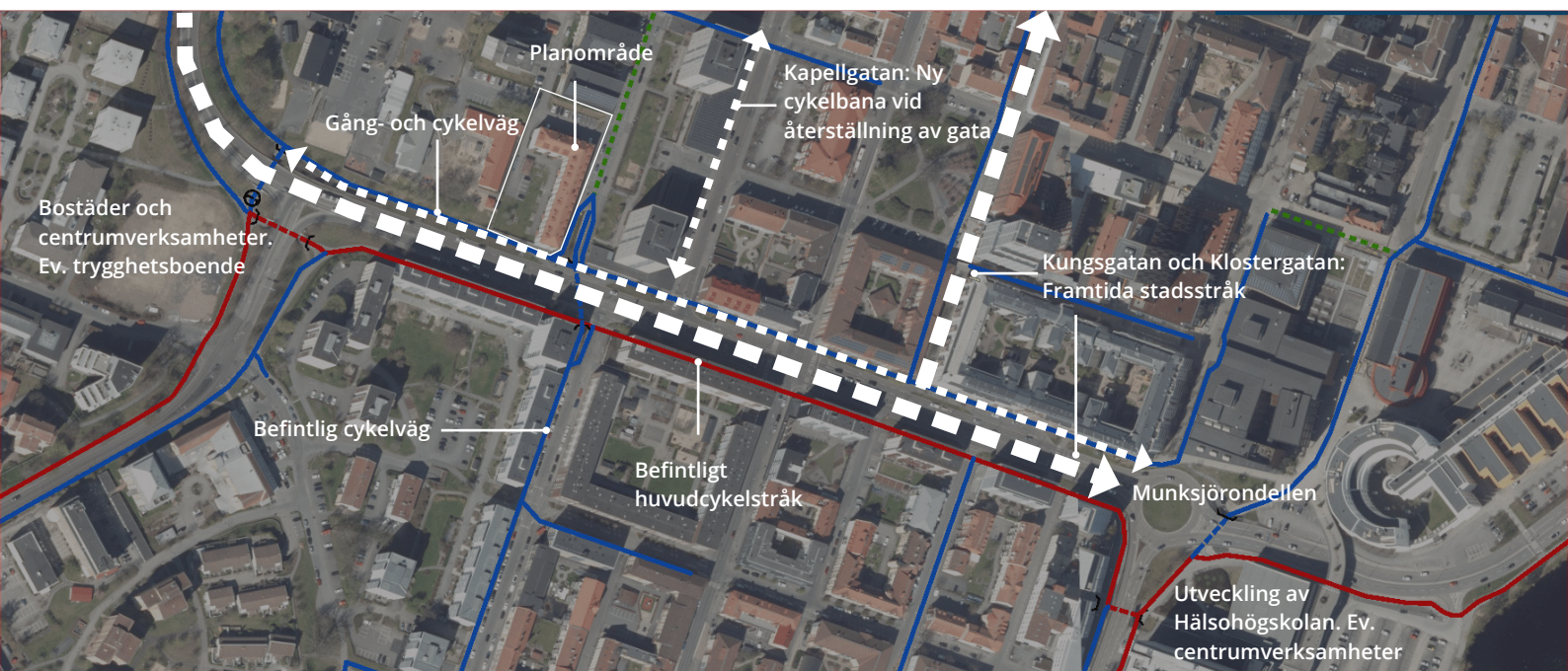
Figur 18

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

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. Längs Kapellgatan planeras också en ny cykelbana på västra sidan gatan i och med återställningen av gatan efter att vatten- och avloppsledningarna bytts ut, vilket blir en framtida koppling till GC-vägen söder om Jupiter 7.

Figur 19

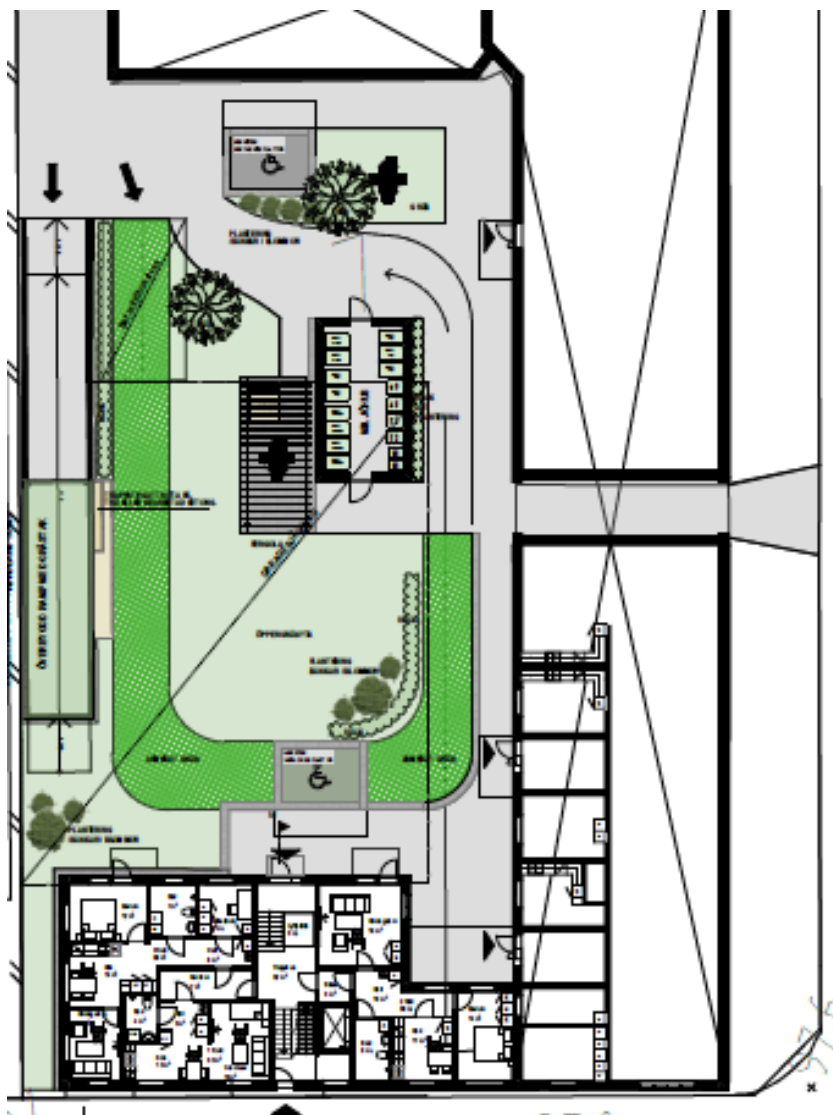
Övergripande stadsbyggnadsvision för Kungsgatan och omkringliggande projekt.



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. Planförslaget möjliggör också ett underjordiskt garage.



Figur 20
Situationsplan över
föreslagen tillbyggnad
och utformning av
innergården.



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 samspejar med sin omgivning genom att ha en 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 samspejar med utformning på den befintliga välvda portiken genom den ursprungliga byggnaden. Planförslaget möjliggör även en portik mot Kungsgatan istället för trapphusentré, liknande den befintliga portiken. 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 möjliggörs 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 även kan genomföras som en portik. Det bidrar till omgivningen genom att erbjuda en mer öppen fasad, vilket bidrar till den stadsmässiga karaktären som eftersträvas längs det framtida stadsstråket Kungsgatan. En entré mot gatan främjar liv och rörelse på platsen och går i linje med kommunens översiktsplan och arkitekturstrategi. På gång- och cykelvägen längs Kungsgatan blandas gång och cykel i nuläget. För att tydliggöra att ytan närmast den nya tillbyggnaden är för gång och förhindra cyklister vid entrén förses 1,2 m av GC-vägen längs fastigheten med kontrasterande material i form av plattor. Övrig asfalterad yta är tänkt för cyklister. Entrédörren ska öppnas inåt för att förhindra att den öppnas ut mot gående. Då planområdet 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 norra tillbyggnaden tydliggörs som ett senare tillägg genom bland annat vita fönsterkarmar, till skillnad från den äldre byggnadens mörkbruna. 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 minskas. Med det underjordiska garaget kan behovet av markparkeringar på innergården minskas och 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.

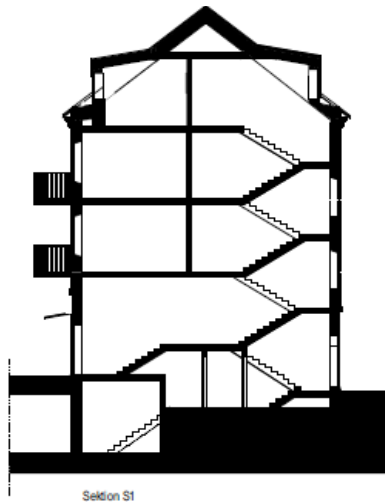
Kvartersmark

Inom planområdet möjliggörs kvartersmark för bostäder.

Bostäder

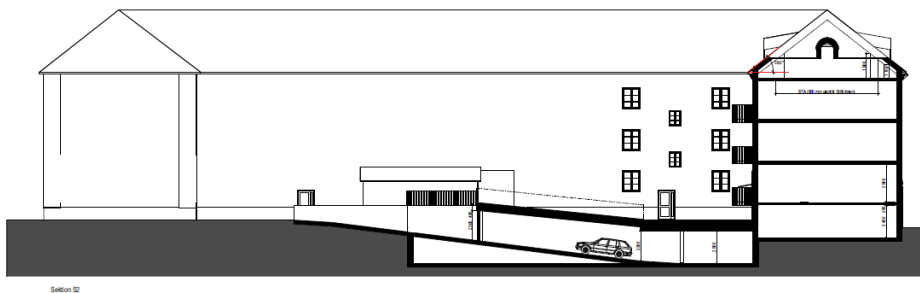
Den planerade tillbyggnaden ska enligt planförslaget ha samma höjd och liknande tak- och fasadutformning som den befintliga byggnaden för att det ska samspela med den befintliga utformningen och de kulturhistoriska värdena i den ursprungliga byggnaden. Tillbyggnaden tillåts i likhet med befintlig bebyggelse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

Planlösningarna behöver förhålla sig till trafikbullernivåerna från Kungsgatan. För att uppnå trafikbullernivåer för bostadsbyggnader behöver enkelsidiga lägenheter mot Kungsgatan vara mindre än 35 m², eller vara genomgående för att få en tyst sida mot innergården. Eftersom lägenheterna på översta våningen (inredd vind) inte överstiger 35 m² krävs inte hiss till denna våning.



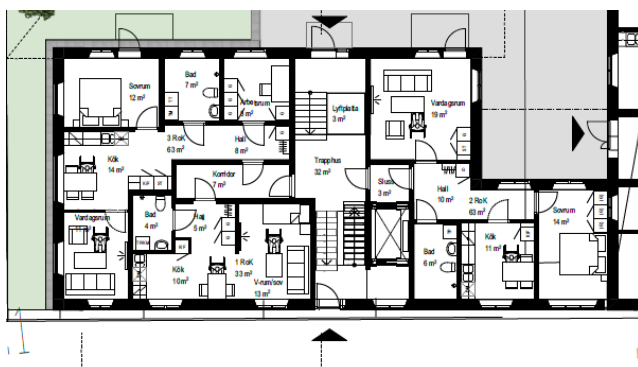
Figur 26

Sektion över tillbyggnadens våningsplan, från väster. Av Arkitekthuset



Figur 27

Sektion över tillbyggnad och underjordiskt garage. Av Arkitekthuset



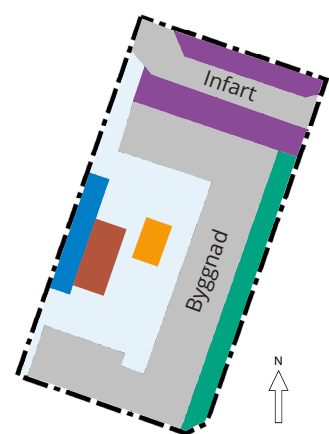
Parkering

Planförslaget möjliggör flera lösningar för att uppfylla parkeringsbehovet. Ett underjordiskt garage är möjligt att anlägga enligt förslaget men ambitionen är att lösa parkeringsbehovet utan nytt garage, till exempel genom friköp av parkeringsplatser i det närliggande parkeringshuset Idrottshuset, ca 300 m från planområdet. Genom att enbart ha smålägenheter (<35 m²) eller använda grön resplan minskas p-behovet.

Befintliga bilplatser i norra delen av planområdet kan enligt planförslaget finnas kvar. På innergården möjliggörs fem bilparkeringar samt två parkeringar för rörelsehindrade. Om det underjordiska garaget inte genomförs begränsas parkeringen på innergården åt väster, på ytan som annars används för ramp. Antal p-platser begränsas till fem, i likhet nuvarande antal på innergården. Syftet är att utemiljö och friyta på innergården ska prioriteras framför parkering.

Om det underjordiska garaget genomförs tillkommer 34 cykelplatser samt 20 bilplatser, varav 18 i garaget och två på gården för personer med rörelsehinder. De fem befintliga markparkeringarna tas då bort från innergården. Ytan som frigörs är i ett fördelaktigt läge på innergården utifrån solljusförhållanden och kan nyttjas som solbelyst utemiljö. Garaget nås via en ramp 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 25). Trappan föreslås vara i trä eller bearbetad betong.

Oavsett om ett underjordiskt garage genomförs eller inte ska antal p-platser för bil och cykel följa riktlinjerna i dokumentet *Parkeringstal för Jönköpings kommun* (2016), eller det aktuella parkeringstalet som gäller vid bygglov. Enligt nuvarande parkeringstal är området inom zon A, vilket innebär att åtta parkeringsplatser krävs per 1000 m² BTA för lägenheter över 35 m². Det kan reduceras till sju p-platser om grön resplan används. För smålägenheter gäller istället sex p-platser per 1000 m² BTA (fem med grön resplan). Innehåller den nya tillbyggnaden endast smålägenheter finns ett underskott på tre bilparkeringar samt 49 cykelparkeringar enligt nuvarande p-tal. Används grön resplan finns det tillräckligt med bilparkering och samma underskott för cykel. Nya cykelplatser kommer tillföras i den nya tillbyggnadens källare.



- Befintliga p-platser
- P-platser som flyttas/tas bort
- Komplementbyggnad
- Inga p-platser tillåtna
- Ramp eller 5 p-platser
- Max 2 p-platser för rörelsehindrade

Figur 29
Illustration över nuvarande p-platser (för bil) och p-platser som möjliggörs i planförslaget.

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 ytavrinningens flöde och föroreningshalt kopplad till markanvändningen i ett område. Främst är det dagvatten från industriområden, vägar och parkeringsytor som innehåller föroreningar.

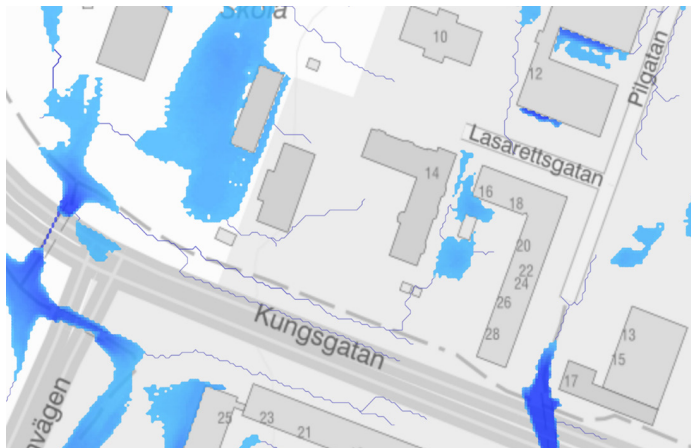
Planområdet är lokaliserat central med mycket hårdgjord yta i närområdet. I planförslaget ändras inte förutsättningarna för föroreningsinnehållet nämnvärt, befintliga hårdgjorda ytor kommer fortsatt vara hårdgjorda och de ytor som ytterligare kan hårdgöras kommer inte att leda till förorenat dagvatten.

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. 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.

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 30

Bild från Scalgo som visar lågpunkter/ instängda områden.

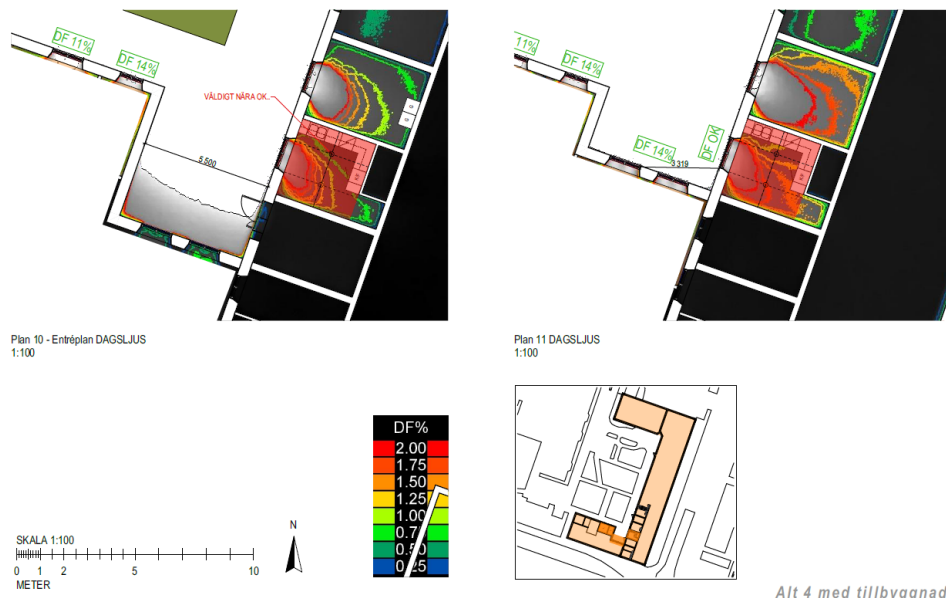
År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt 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.

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 på befintlig byggnad.

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.



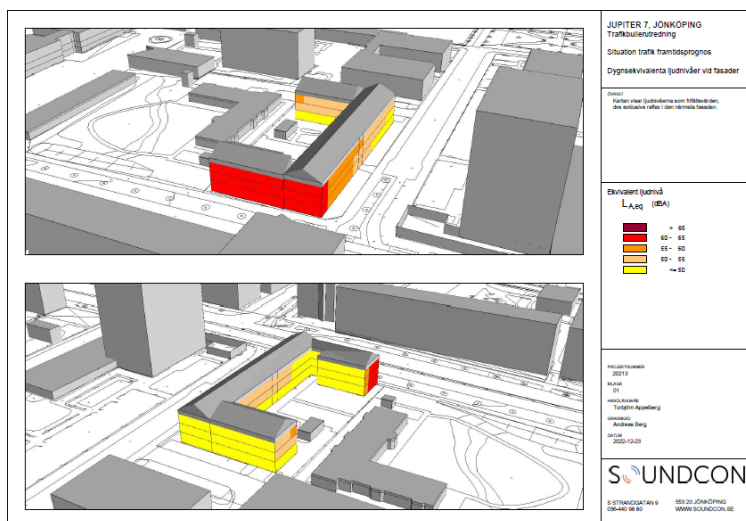
Figur 31

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 högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå (se figur 32). Gavelfasaden mot väster beräknas få ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA. Fasaderna mot innergården uppnår högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

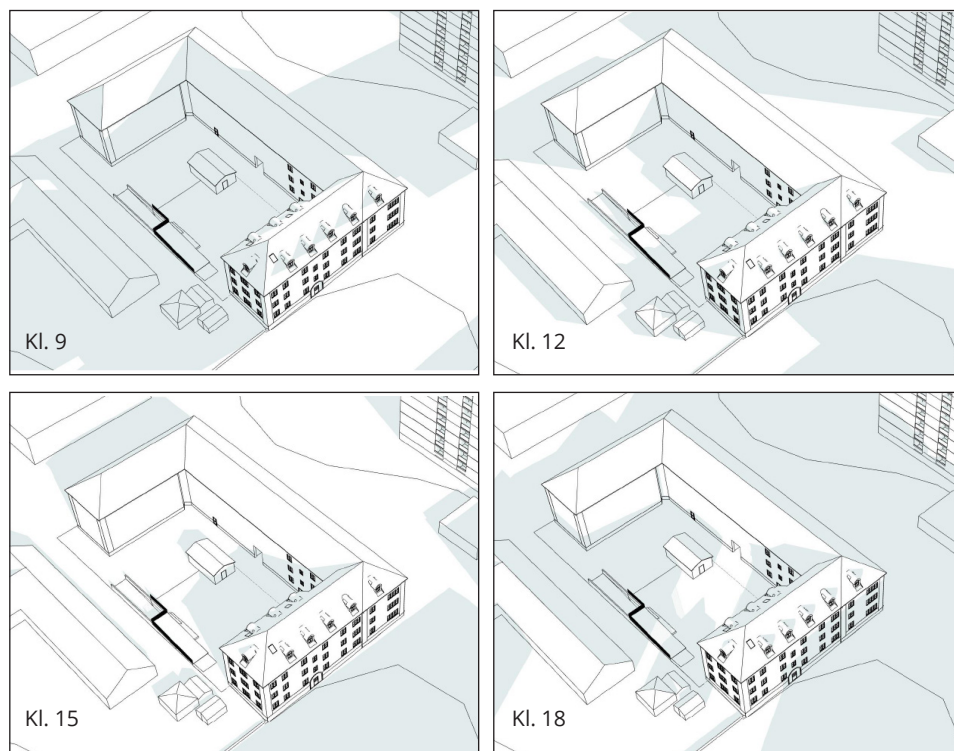
Enligt Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) anges att om 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrider bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider vid fasaden. Smålägenheter (max 35 m²) kan 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 32
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 m². Minst hälften av gårdsytan ska vara solbelyst kl 12 vid vår- och höstdagjämning. Den aktuella gården är ca 1146 m². 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 33
Sol- och
skuggförhållanden
för Jupiter 7 kl. 9, 12,
15 och 18 vid vår- och
höstdagjämning.

Genhet- och restidskvot

Genhetsknoten är ett sätt att visa hur gott ett cykelvägnät är. Det är en jämförelse mellan den faktiska cykelvägen och fågelvägen mellan två målpunkter. Ju lägre genhetsknot desto närmare 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.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadsnämnden fattade följande beslut den 2023-12-14;
Stadsbyggnadsnämnden finner, utifrån dagens kännedom av projektets omfattning, att genomförandet av detaljplanen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap§11-18 miljöbalken (1998:808).

Plankarta och bestämmelser

Figur 34

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 maximalt två parkeringar 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 mot gård på den nya tillbyggnaden.

Ö₄

Marken får inte förses med byggnadsverk eller anläggning.

Bestämmelsen tillåter inte något byggnadsverk eller anläggning på förgårdsmarken mot Pilgatan. Syftet är att inte tillåta byggnader, parkering eller liknande så förgårdsmarken med biotopskyddad allé bevaras.

Ö₅

Takvinkel

Minsta takvinkel är angivet värde i grader.

Minsta takvinkeln regleras till 37 grader. Syftet med bestämmelsen är att tillkommande byggnaders tak anpassas efter befintlig bebyggelse.

O₁

Största takvinkel är angivet värde i grader.

Minsta takvinkeln regleras till 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. Nockhöjd ska vara enhetlig inom fastigheten.

Bestämmelsen innebär att bebyggelsen begränsas till +114 m byggnadshöjd över nollplanet samt att tillkommande bebyggelses nockhöjd 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 byggnadskroppen längs Pilgatan är ej tillåtet.

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

f₂

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

Enkelsidiga lägenheter mot Kungsgatan får vara högst 35 m².

Bestämmelsen begränsar storleken på enkelsidiga lägenheter mot Kungsgatan till 35 m², 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 m² 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

Avgränsning via sekundära egenskapsgränser

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 från nock 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 valmat sadeltak med rött tegel, byggnadens volym, takfrisens utformning, symmetrisk fönstersättning, rektangulära och spröjsade fönster, utformning och placering av trapphusfönster samt förhöjd sockel i linje med befintlig.

Motivet med bestämmelsen är att anpassa ny 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 ska vara genomgående och att dörrar ska öppnas inåt. Portik liknande den befintliga eller genomgående trapphusentré är möjligt. Motivet med bestämmelsen är att bidra till liv och rörelse på Kungsgatan samt att markera entrén och anpassa den till utformningen på befintlig portik.

f₆

Varsamhet

Befintlig byggnad ska behandlas varsamt vid förändring så att dess arkitektur och karaktärsdrag bibehålls. Värdebärande detaljer är valmat sadeltak med rött tegel, byggnadens volym, takfrisens utformning, symmetrisk fönstersättning, rektangulära och spröjsade fönster, välvda dekorer vid trapphusfönster samt placering av trapphusfönster. Mot Lasarettsgatan är värdebärande detaljer välvda, spröjsade fönster på nedersta fönsterbandet, förhöjd sockel samt rusticerade pilastrar på fasaden och i hörnen.

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

k₁

Befintlig byggnad ska behandlas varsamt vid förändring så att dess arkitektur och karaktärsdrag bibehålls eller dess ursprungliga karaktär förstärks. Värdebärande detaljer är byggnadens volym, takfrisens utformning, symmetrisk fönstersättning, rektangulära och spröjsade fönster, välvda dekorer vid trapphusfönster samt placering av trapphusfönster. Mot Pilgatan och Lasarettsgatan är värdebärande detaljer välvda, spröjsade fönster på nedersta fönsterbandet, förhöjd sockel samt rusticerade pilastrar på fasaden och i hörnen.

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

k₂

Skydd av kulturvärden

Välvd portik mellan Pilgatan och innergården ska bevaras. Valmat sadeltak med rött tegel ska bibehållas till sin utformning.

Bestämmelsen innebär att den befintliga portikens utformning ska bevaras samt att takets utformning bibehållas. Det innebär att t.ex. takpannorna kan bytas ut men ska då bytas ut till material liknande befintligt. Syftet med bestämmelsen är att bevara detaljer med stor betydelse för byggnadens kulturhistoriska värden.

q_1

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 för att på så sätt bevara befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad.

r_1

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.

g_1

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden.

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

a_1

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla från och med 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

Planekonomisk bedömning

Kommunen kommer ha kostnader för framtagande av detaljplan samt för ombyggnation av gång- och cykelbanan längs med Kungsgatan.

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 med mera som krävs för att möjliggöra exploateringen inom fastigheten Jupiter 7. Exploatören ska erlagga anläggningsavgift för tillkommande VA-anslutning till kommunen i enlighet med av kommunen antagen VA-taxa. Exploatören ska också erlagga ersättning till kommunen för ombyggnaden av gång- och cykelbanan utmed Kungsgatan.

Planavgift

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.

Ersättningsanspråk

Den ursprungliga byggnaden på Jupiter 7 regleras i planförslaget med rivningsförbud (r) och skydd av kulturvärde (q). Om en detaljplan innehåller skyddsbestämmelser eller rivningsförbud kan fastighetsägaren ha rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför (PBL 14 kap. 7§, 10§). Rätten till ersättning gäller om pågående markanvändning avsevärt försvåras av skyddsbestämmelsen inom berörd del av fastigheten eller om skadan som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda fastigheten. Beroende på skadans omfattning kan kommunen även bli skyldig att lösa in fastigheten på fastighetsägarens begäran (PBL 14 kap. 13§).

Jönköpings kommun har den 26 april 2024 förelagt berörd fastighetsägare att inom två månader anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen, enligt PBL 5 kap. 26§. Inget anspråk har inkommit under den utsatta tiden.

I planen finns också två varsamhetsbestämmelser (k_1 och k_2). Varsamhetsbestämmelser kan inte medföra rätt till ersättning.

Organisatoriska frågor

Avtal

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

Innan antagande av detaljplanen ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren för Jupiter 7. Exploateringsavtalet ska godkännas av tekniska nämnden innan detaljplanen tas upp för beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden. Exploateringsavtalet kommer bland annat att reglera ansvar för utbyggnad av kvartersmarken, ombyggnad av intilliggande gång- och cykelväg, återställande och nyttjande av kommunens mark samt anvisningsrätt. Exploateringsavtalet kommer även att reglera erläggande av exploateringsersättning inklusive plan- och administrationskostnader samt erläggande av anläggningsavgifter för vatten och avlopp. Exploateringsavtalet kan också komma att ställa krav på tillhandahållande av ekonomisk säkerhet för exploateringsersättningen.

Vid behov av friköp av parkeringsplatser krävs ett separat avtal med kommunen.

Tidplan

Planarbetet bedrivs efter följande tidplan:

2022 augusti	Planstart
2023 december	STBN Beslut om samråd
2024 januari-mars	Samråd
2024 augusti	STBN Beslut om granskning
2024 september-oktober	Granskning
2025 kvartal 1	Beslut om antagande
2025 kvartal 1	Laga kraft (om planen inte överklagas)

Kulturvärden

Rivningsförbud

Planförslaget reglerar bestämmelsen rivningsförbud (r_1). Detta innebär att den ursprungliga byggnadsdelen inte får rivas. Syftet med bestämmelsen är att bevara byggnadens kulturhistoriska värden.

Bevarandekrav

Planförslaget reglerar varsamhetsbestämmelserna k_1 och k_2 samt skyddsbestämmelsen q_1 . Bestämmelserna betecknade med k medför att hela det befintliga flerbostadshuset ska behandlas varsamt med hänsyn till värdebärande detaljer. Bestämmelsen q_1 medför att den befintliga portiken ska bevaras samt att takets utformning ska bibehållas. Det innebär att det vid behov är möjligt att ersätta befintligt material så länge det nya materialet inte förvanskar de kulturhistoriska värdena.

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 mötet mellan Kungsgatan och kvartermarken vid aktuell fastighet en stängd innergård med stödmur och staket, vilket inte främjar strategins intentioner om levande stadsstråk.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Enligt genomförd geoteknisk och miljöteknisk undersökning på Jupiter 7 påträffas grundvattennivån på 8,46 meter under markytan. Grundvattnet återfinns således djupt under markytan. En eventuell/potentiell förorening som sprid från annat område sprids sannolikt i grundvattnet. En djupt liggande grundvattenyta, i detta fall mellan 8-9 meter under markytan, minskar förutsättningarna och riskerna för exponering från eventuella flyktiga föroreningar. Vid undersökningen påträffades inga förhöjda halter av föroreningar. Alla värden ligger under Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

Med beaktande av resultaten av tidigare genomförda undersökningar på de närliggande fastigheterna Pilten 8 och Pilten 15 samt grundvattenytans djup på Jupiter 7 görs bedömningen att ingen spridning som innebär oacceptabla risker sker till Jupiter 7 från de förorenade områdena.

Ökade temperaturer

Strategiskt placerade träd, grönområden, vattendrag och dammar kan förbättra luften och sänka temperaturen i staden. Inom planområdet kan därför befintliga träd och annan grönska med fördel bevaras eller ersättas med ny grönska för att minska planområdets utsatthet för och påverkan på ökade temperaturer. Den planerade tillbyggnaden placeras åt söder, vilket bidrar till mer skugga på innergården. Vid ökade temperaturer kan det finnas ett större behov av skugga i miljöer där människor vistas.

Luftföroreningar

Långvarig exponering av höga partikelhalter av luftföroreningar kan få negativa konsekvenser för människors hälsa och för miljön. För att begränsa att föroreningar kommer in i den nya tillbyggnaden kan friskluftsintag med fördel placeras mot innergården eller mot taket. Det är även möjligt att lägga till filter i ventilationen för att minska luftföroreningar som kommer in i byggnaden.

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 kan utrymmas 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 trädkronstäckning inte ska minskas ytterligare. Exempel på fördelar med en hög trädkronstäckning är klimatanpassning och människors välbefinnande. Vid ett nollalternativ kan träden vara kvar.

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 (servisanmälan). Dagvattenservisen i nordost behålls.

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. Ett entrétak, ett trapphusfönster, en takkupa och tre vanliga fönster behöver tas bort vid genomförande av planförslaget. En takkupa kan tillkomma på taket vid den befintliga gavel mot Kungsgatan. Miljöhuset blir med sin nuvarande placering planstridig enligt planförslaget.

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

Infrastruktur

Gång och cykel

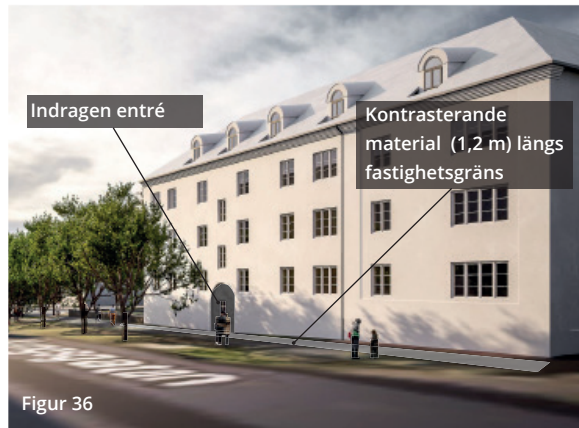
Den genomgående entrén på den nya tillbyggnaden ansluter direkt till den befintliga kombinerade gång- och cykelvägen längs norra sidan Kungsgatan. Den föreslagna bebyggelsen följer de långsiktiga visionerna för Kungsgatans funktion och utformning som stadsstråk. Fram tills denna utvecklingen sker kan entrén medföra vissa säkerhetsrisker vid mötet mellan personer som ska in/ut från tillbyggnaden respektive gående och cyklister på GC-vägen.

Åtgärder för att minska denna risk är att dörren till trapphusentrén eller portiken mot Kungsgatan enligt planförslaget ska öppnas inåt, samt kontrasterande material i form av plattsättning längs fastigheten för att tydliggöra gränsen mellan gång- och cykelbana. Entrédörren kan även vara inskjuten, vilket ses över inför bygglovsskedet.



Figur 35

Ny tillbyggnad enligt plan, mot Kungsgatan. Dörr på entré eller portik ska enligt planen öppnas inåt. 3D- illustration av Arkitekthuset.



Figur 36

Figur 36

Åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten tills Kungsgatan utvecklats till ett stadsstråk. Indragen entré och plattor i 1,2 m bredd längs fastigheten.

Parkering

Ett underjordiskt garage bidrar till att befintliga parkeringsplatser på innergården inte är nödvändiga för att uppfylla kommunens parkeringstal. De befintliga markparkeringarna blir planstridiga för att ytan ska kunna nyttjas som fria. Om ett underjordiskt garage inte byggs behöver kommunens parkeringstal uppfyllas på annat sätt, exempelvis genom friköp.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Om parkeringsgarage ska utföras så kan befintlig spillvattenanslutning behöva förändras. Spillvattenanslutning beställs med ny servisanmälan vid behov. Vattenservisen ändras däremot inte.

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 har påverkats av tidigare tillbyggnad, av de inredda vindarna och fasadrenovering, vilket har bidragit till att den ursprungliga karaktär har ändrats. Byggnaden kommer att påverkas ytterligare vid ett genomförande av planförslaget. De potentiellt negativa konsekvenserna för byggnadens kulturhistoriska värden minskas genom att befintlig byggnad skyddas med rivningsförbud och att värdebärande detaljer skyddas genom planbestämmelser. Krav ställs även på att ny bebyggelse anpassas efter befintliga kulturhistoriska värden.

En takkupa, trapphusfönstret samt tre fönster närmast Kungsgatan på sidan mot innergården behöver tas bort vid genomförande av tillbyggnaden. Fönsternas utformning omnämns som värdebärande detaljer i varsamhetsbestämmelsen k₂. Eftersom övriga fönster bibehålls eller möjliggörs att ändras för att förstärka den ursprungliga karaktären bedöms inte borttagandet innebära en alltför negativ påverkan på byggnadens kvarvarande kulturhistoriska värden. En takkupa kan tillkomma till vindslägenheten på den ursprungliga byggandens södra gavel. Exempel på återställande av ursprungliga värden är att återställa utformningen på kvarvarande trapphusfönster.



Figur 37

Foto över den ursprungliga byggnadens utformning mot innergården. Foto: AB Flygtrafik / Jönköpings läns museum, JM.2001-5-1815. (PDM 1.0)

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 syftar till att bidra till ökad aktivitet på Kungsgatan kan planförslaget bidra till en ökad upplevd trygghet.

Jämlikhet och jämställdhet

Minskade bullernivåer 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 minskar. En åtgärd för att tillgängliggöra de delar av gården med bra solläge är att placeringen av miljöhuset flyttas 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