

Detaljplan för bostäder på Jupiter 13 m.fl.

Väster, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag.	4
Planförslag.	5
Plankarta och planbestämmelser.	13
Planens konsekvenser	18
Förutsättningar	21
Genomförande av detaljplanen.	26

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av miljöpåverkan

Bilagor

Trafikbullerutredning
Dagvattenutredning
Geoteknisk undersökning
Översiktlig miljöteknisk markundersökning

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord:
detaljplan Jupiter 13 m.fl.

Så här görs en detaljplan med utökat förfarande



Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggaktör ansöker om planbesked. I ansökan uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Stadsbyggnadsnämnden beslutar om processen ska påbörjas.



Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds planarbetet. Syftet med samråd är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter, och att ge berörda insyn och möjlighet att påverka. De som har rätt att medverka vid samrådet är samrådsgruppen bestående av sakägare, Länsstyrelsen, kommunala myndigheter och andra som har ett väsentligt intresse av planen. Tiden för samrådet annonseras i tidningen.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en samrådsredogörelse. Planhandlingarna kan därefter komma att justeras.



Granskning

Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att ta del av det justerade planförslaget och återigen lämna synpunkter.

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



Antagande

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



Laga kraft

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

Inledning

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

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

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

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

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

Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

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

Bakgrund, syfte och huvuddrag

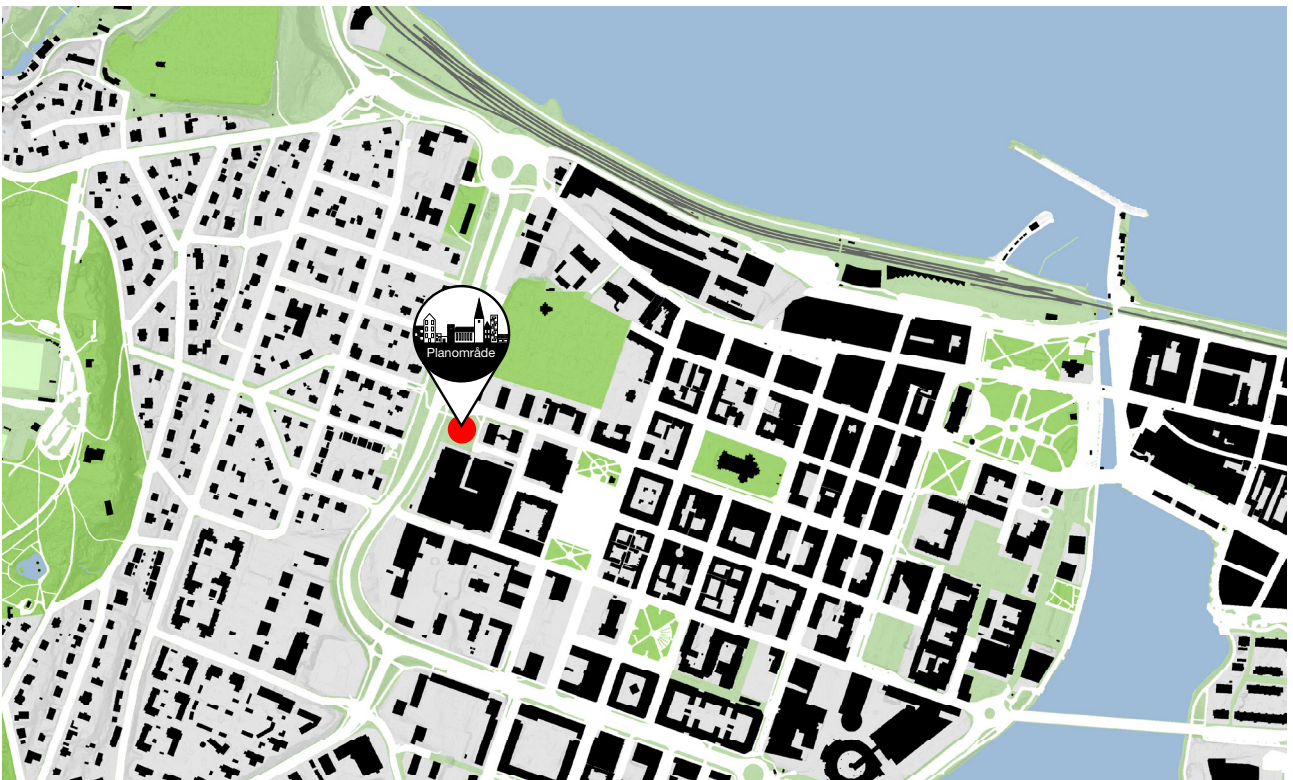
Syftet med detaljplanen är att framförallt möjliggöra för en förtätning med bostadsbebyggelse.

Planområdet ligger inom stadsdelen Väster i de centrala delarna av Jönköping. Majoriteten av planområdet ligger inom fastigheten Jupiter 13, som ägs av Jönköpings kommun där marken idag används som parkering. I samband med byggnationen av idrottshuset söder om planområdet byggdes ett parkeringshus, vilket är en bidragande faktor till att befintliga parkeringsplatser på Jupiter 13 inte behövs.

Övriga fastigheter som påverkas inom planområdet är Väster 1:1 och Jupiter 11.

Mellan samråd och granskning för detaljplanen hölls det en markanvisningstävling där förslaget ”Dropparna” vann med Willhem som byggaktör tillsammans med arkitektfirman OKK+.

Figur 1. Planområdets läge i Jönköping.



Planförslag

Markanvisning

Urban frihet

Mellan samråd och granskning för detaljplanen genomfördes en markanvisningstävling med temat "Urban frihet".

Syftet med temat är att spegla och symbolisera friheten att kunna välja bland många alternativa färdmedel, att inte behöva vara bilberoende och friheten av att bo i ett så centralt läge. Friheten ska gå hand i hand med känslan av att vara en del av det urbana livet, att ha nära till den service och de nöjen man önskar.

Markanvisningen ska vara ett pilotprojekt och kunna vara vägvisande för såväl kommande markanvisningar i Jönköping men också för andra kommuner i landet där markanvisning sker i centrala lägen. Pilotprojektets huvudsyfte är att skapa en modern, urban möjlighet till bostad där inte bilen är ett måste. Kommunen strävar efter att de hållbara färdmedlen skall öka och Jupiters centrala placering gör denna tomt extra attraktiv för bilminskande åtgärder. För att ytterligare bidra till denna möjlighet har parkeringsnormen halverats, i jämförelse med kommunens gällande parkeringstal.

Figur 2. Bilden visar en situationsplan med ny brodragning och placering av nya byggnader.

Förslaget "Dropparna" vann tävlingen med Willhem som byggaktör tillsammans med arkitektfirman OKK+. Efter markanvisningstävlingen har förslaget vidarearbetats och speglar nu det framtagna planförslaget.



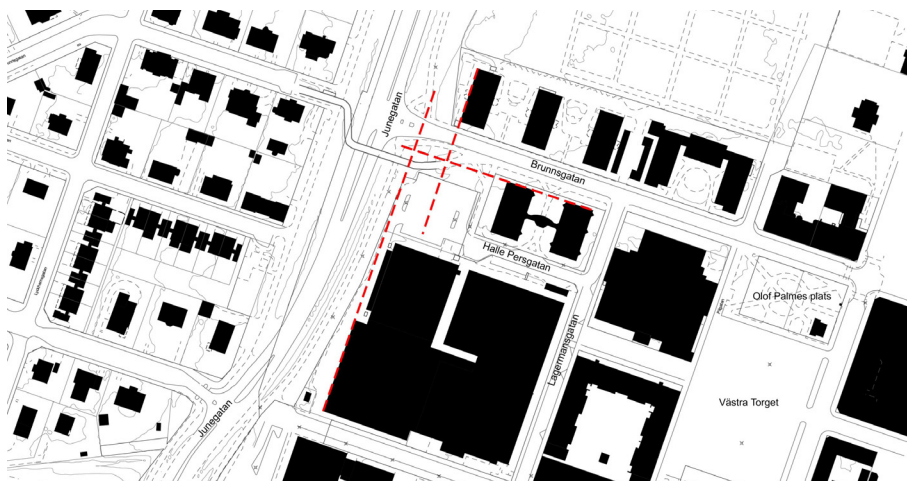
Bebyggelse

Bostäder

Planförslaget inkluderar framförallt fastigheten Jupiter 13, som idag är en parkeringsplats. Planområdet har utökats norrut utöver fastigheten för att kunna skapa en större byggrätt och för att kunna bidra med stadsmässiga kvaliteter.

Dessa stadsmässiga kvaliteter utgörs främst av befintliga bebyggelselinjer längs Brunnsgatan och Junegatan och utgör grunden för själva utformningen av planförslaget. Konsekvenserna det får med sig är att bron kommer att behöva justeras för att kunna anpassas runt bebyggelsen, men det skapar samtidigt möjligheter för en intressant platsbildning, mer om det under rubriken "Torg - platsbildning vid bron" på nästa sida.

Figur 3. Kartan visar befintliga bebyggelselinjer som legat till grund för utformning av plankartan.



Höjderna i planförslaget har anpassats till närliggande 6-våningsskala mot Brunnsgatan och till en 5-våningsskala mot Junegatan, som motsvarar idrottshusets höjd. Bedömningen har gjorts att en tredjedel av byggrätten mot Junegatan kan sticka upp 2 våningar till och utgör ett "torn", där det till övervägande stor del kommer inrymmas gemensamma ytor för framtida hyresgäster.

Figur 4. Illustrationen visar fasaden mot Junegatan.





Figur 5. Illustrationen visar fasaden mot Brunngatan.



Figur 6. Illustrationen visar en översikt från nordväst av kommande byggnation i förhållande till befintlig bebyggelse.



Figur 7. Illustrationen visar en översikt från sydost av kommande byggnation i förhållande till befintlig bebyggelse.



Figur 8. Bilden visar en illustration av kommande byggnation från Junegatan.



Figur 9. Bilden visar en illustration av kommande byggnation från Brunnsgatan.

Trafik och allmänna platser

Torg - platsbildning vid bron

Genom att utöka byggrätten norrut innebär det att gång- och cykelbron som går över Junegatan kommer att behöva justeras. Det innebär att kurvan på bron kommer att öka i radie, men har kvar samma funktion som idag.

Bron "landar" i en platsbildning framför kommande byggnader och skapar ett litet torg som är allmän plats. Ambitionen är att det ska bli en mötesplats med möjlighet till bland annat sittplatser och det kan förstärkas ytterligare med centrumverksamhet i bottenvåningarna, exempelvis ett café.



Figur 10. Illustrationen visar en möjlig utformning av torgytan.

Gång och cykel

Detaljplanen möjliggör för en ny gångväg mellan den nya kvarteret på Jupiter 13 och idrottshuset. Syftet är att kunna nå målpunkter som idrottshuset och västra torget och att möjliggöra ett flöde runt det nya kvarteret.

Streckningen av gång- och cykelvägen längs Junegatan planeras inte förändras i och med genomförandet av detaljplanen. Längs Brunnsgatan kommer gång- och cykelvägen justeras något för att anpassas till den nya utformningen av bron men med samma funktion som idag.

Genhetskvote

Genhetskvote är ett sätt att visa hur gnt ett cykelvägnät är. Det är en jämförelse mellan den faktiska cykelvägen och fågelvägen mellan två målpunkter. Ju lägre genhetskvote desto genare är cykelvägnätet.

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

Inom de centrala delarna av Jönköping där detaljplanen är belägen är genhet- och restidskvoterna goda för att nå målpunkter som bl.a. Resecentrum, Länssjukhuset Ryhov och Högskolan enligt *Cykelprogram för Jönköpings kommun, 2016*.

Det finns i anslutning till planområdet ett omfattande cykelvägnät med bl.a. en planskild korsning till den mest trafikintensiva gatan i närområdet. Storleken på planområdet begränsar möjligheten att påverka dessa kvoter men anslutningen till nämnda cykelinfrastruktur gör att det finns goda möjligheter till en ständig förbättring av dessa.

Kollektivtrafik

Trafiksituationen för kollektivtrafiken beräknas inte förändras av detaljplanearbetet.

Bil

Infarten med bil till området kommer att ske via Halle Persgatan.

Parkering

Aktuell parkeringsnorm för pilotprojektet Jupiter 13 är reducerat till 2 p-platser per 1000 BTA för smålägenheter och 4 p-platser per 1000 BTA för vanliga lägenheter. På innergården ska 2-5 p-platser för besökande och rörelsehindrade lösas. Resterande platser som p-normen genererar ska lösas in via p-lösen till kommunen. Underjordiskt garage är inte ett alternativ.

Antal parkeringsplatser för cykel ska följa riktlinjerna som anges i dokumentet Parkeringstal för Jönköpings kommun (2016).

Tillgänglighet

Trafiksituationen bedöms inte påverkas avsevärt med tänkt exploatering och tillgängligheten kommer inte förändras.

Teknisk försörjning

VA

Kapaciteten på befintliga VA-ledningar i området kan hantera planerade förändringar.

Dagvatten

Planförslaget innebär att andelen hårdgjord yta minskar då bostadsbebyggelse ersätter parkeringsytan. Vid beräkning av magasinsbehov framgår att behov av fördröjning inte föreligger för planområdet. Även behovet av rening av dagvatten bedöms vara begränsat eftersom markanvändningens upphov av föroreningar minskar i och med planförslaget även utan anläggning av dagvattenlösningar. Eftersom rening och fördröjning av dagvatten ändå är att rekommendera har ett antal principförslag på dagvattenlösningar tagits fram som kan anläggas inom planområdet. Dessa finns presenterade i dagvattenutredningen, som är en bilaga till planhandlingarna. Förslag som anges är bland annat regnbäddar, genomsläppliga beläggningar samt skelettjord med trädplantering. Samtliga av dessa förslag på anläggningar kan anläggas på kvartersmark eller allmän platsmark.

Då genomförandet av planförslaget bedöms innebära en minskning av föroreningstransport till Vättern bedöms inte möjligheterna att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för ytvatten i Vättern försämrats, utan snarare förbättras. Dock är marken som på plankartan anges som Park/gång till stor del grönyta och då fastläggs partiklar i detta och anses som reningsåtgärd. Denna grönyta har också en viss fördröjande effekt för vatten.

Med nuvarande höjdsättning bedöms ytligt avrinnande dagvatten avledas via planområdet vid skyfall. Området behöver planeras så att dessa flöden kan passera genom planområdet och vidare ut till recipient utan att skada på byggnader uppstår. Exempelvis kan rännalsplattor anläggas för att styra flödet och underlätta att avledningen sker på ett kontrollerat sätt. Gångvägen som ligger i södra delen av planområdet höjdsätts så att skyfallsvatten från öster leds förbi planområdet utan att ledas in på kvartersmarken. Tillkommande byggnader och kringliggande mark höjdsätts och utformas på ett sådant sätt att marköversvämning vid ett 100-årsregn inte skadar byggnader. För att säkerställa att ny bebyggelse inte skadas av ett 100-årsregn rekommenderas lägsta golvnivå inte understiga 0,5 m över marknivån vid förbindelsepunkt för dagvatten.

Uppvärmning

Fjärrvärmeledningar finns framdraget i Brunnsgatan och Halle Persgatan.

El

Elförsörjning är tänkt att komma från befintlig transformatorstation ca 100 meter söder om planområdet längs Junegatan, på fastigheten Jupiter 12. Idag finns ledningar till idrottshuset som går genom aktuellt planområde, genom den föreslagna bebyggelsen. Dessa kommer att behöva flyttas. Förslagsvis kommer ledningarna att placeras söder om planområdet på fastigheten Jupiter 11.

Avfall

Anvisningar gällande utformning av avfallshantering finns i June

Avfall & Miljö's avfallsföreskrifter och i Avfall Sveriges ”Handbok för avfallsutrymmen – riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation”.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid till området är under 10 minuter.

Skydd mot spridning

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

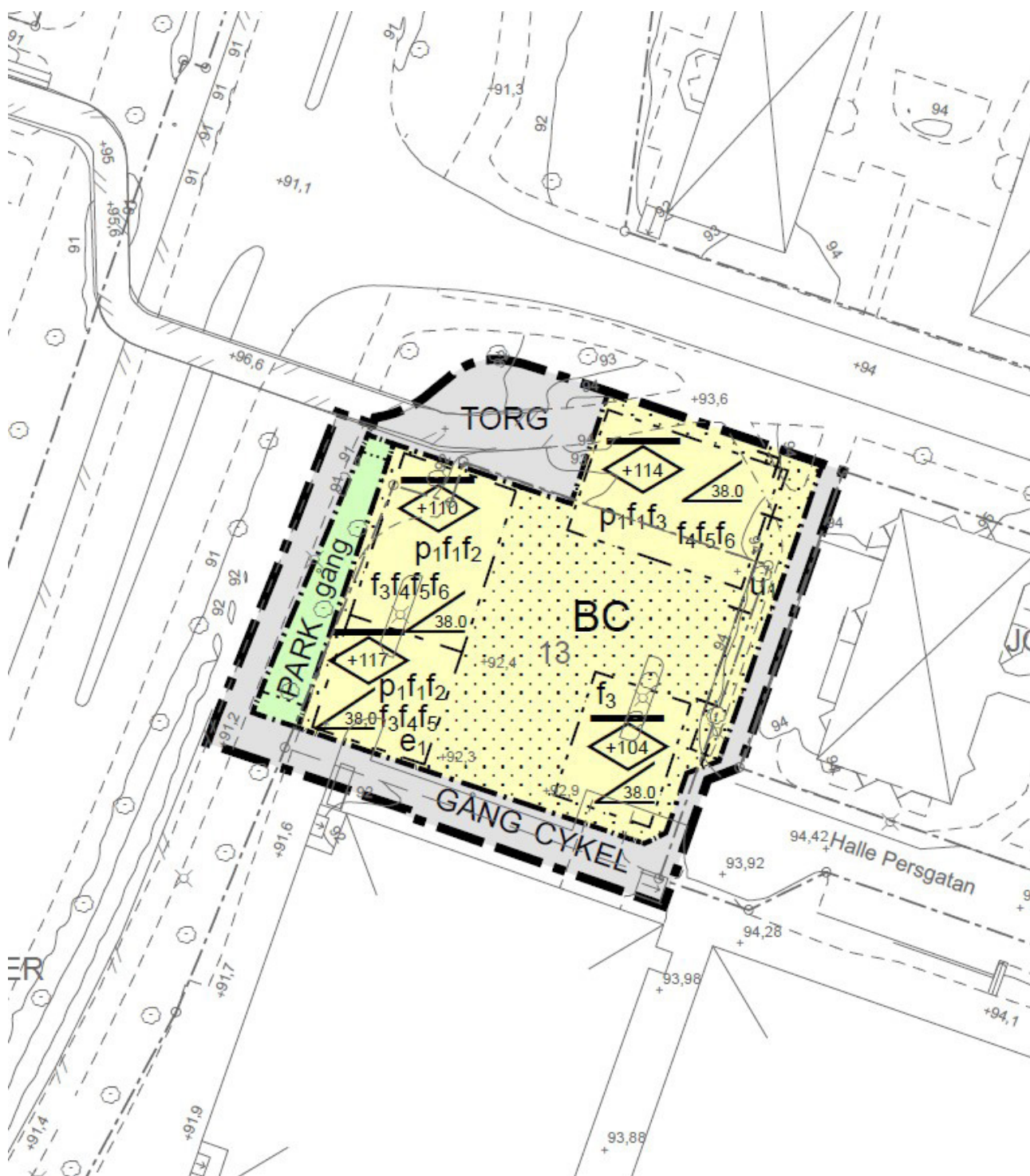
Tillgänglighet

Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon och utformas enligt BBR 5:72. Framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och potentiella uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter. Detta för att räddningstjänsten ska kunna göra en effektiv räddningsinsats. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

Brandvatten

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

Plankarta och planbestämmelser



Figur 11. Framtagen plankarta för detaljplanen.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

PARK

Park

Syftet med bestämmelsen är att ersätta gällande detaljplans bestämmelse, plantering, som har samma innerbörd. Genom användningen ska gångväg finnas till entréer till bostäder mot Junegatan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 p PBL

GÅNG CYKEL

Gång Cykel

Syftet med bestämmelsen är att dels ersätta gällande detaljplans bestämmelse, gc-väg (längs Junegatan), som har samma innerbörd och dels möjliggöra för en ny koppling till Halle Persgatan längs den södra delen av planområdet mot idrottshuset för att kunna nå målpunkter som idrottshuset och västra torget samt för att skapa ett flöde runt det nya kvarteret.

Över användningen mot Halle Persgatan ska det vara möjligt med in- och utfart till parkeringsplatser för rörelsehindrade som ordnas inom kvartersmarken. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 p PBL

TORG

Torg

Utformningen av bron "landar" i en platsbildning framför kommande byggnader och skapar ett litet torg som ska vara allmän plats, vilket är syftet med bestämmelsen. Ambitionen är att det ska bli en mötesplats med möjlighet till bland annat sittplatser och det kan förstärkas ytterligare med centrumverksamhet i bottenvåningarna, exempelvis ett café. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 p PBL

BC

Kvartersmark

Bostäder, Centrum

Syftet med bestämmelsen är att primärt möjliggöra för bostadsbebyggelse och sekundärt för centrum. Syftet med bestämmelsen är för att möjliggöra en flexibilitet inom kvarteret. I dagsläget är tanken att centrumfunktioner ska finnas i bottenvåningen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL

Egenskapsbestämmelser allmän plats

Utformning

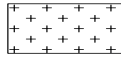
gång

Gångväg ska finnas genom PARK till entréer.

Syftet med bestämmelsen är anordna minst en gångväg genom användningen PARK till entréer mot Junegatan. Att bevara den allmänna platsen (PARK) är av väsentlig betydelse och genom att placera byggnaden i linje med idrottshuset så är det en nödvändig lösning för en bra helhetslösning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 p PBL

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Endast komplementbyggnad får placeras.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för ev. komplementbyggnader på en framtida innergård. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 11 st 1 p PBL



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Syftet med bestämmelsen är att anpassa kommande byggnation till höjder i omgivningen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 11 st 1 p PBL



Största takvinkel är angivet värde i grader

Syftet med bestämmelsen är att reglera takvinkel om det skulle bli ett sadeltak eller motsvarande. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 11 st 1 p PBL

Användning

e₁

Bruttoarea som överstiger +110 meter över angivet nollplan ska till minst 75 % utgöras av ytor för gemensamt ändamål

Syftet med bestämmelsen är att delar av byggnaden som utgör "Tornet", markerad i bilden nedan, ska innehålla till stor del ytor för gemensamt ändamål ämnat för hyresgäster. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 2 p PBL



Figur 12. Illustration över en sektion av huset sett från Junegatan men "Tornet" markerat.

Placering

p₁

Byggnad ska placeras i egenskapsgräns mot väst och norr

Syftet med bestämmelsen är att byggnaderna ska placeras så att befintliga fasadlinjer hålls efter. Bestämmelsen gäller längs Brunnsgatan och Junegatan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL

Utformning

f₁

Entréer ska placeras mot allmän plats

Syftet med bestämmelsen är att åstadkomma en mer aktiv fasad mot allmänna platser och bidra till stadsmässighet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL

f₂

Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet över 35 kvm ska orienteras mot en ljuddämpad sida

Syftet med bestämmelsen är att möta bullerförordningens krav vad gäller trafikbuller. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL

f₃

Takkupor och burspråk får förekomma på en tredjedel av fasadens längd

Syftet med bestämmelsen är att ge möjlighet för ett flexibelt taklandskap om takkupor och burspråk ska ingå i framtida bebyggelse. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL

f₄

Sockelvåning ska vara tydligt markerad

Syftet med bestämmelsen är att markera sockelvåningen som skapar en mer intressant utformning som ger stadsmässiga kvalitéer. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL

f₅

Balkonger får kraga ut maximalt 1,5 meter från fasadliv över prickmark eller allmän plats. Balkonger under 3 meters höjd får kraga ut maximalt 0,6 meter från fasadliv över prickmark eller allmän plats

Syftet med bestämmelsen är att reglera balkongers storlek för att bidra till mer stadsmässighet längs med allmän plats. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL

f₆

Trapphus får överstiga angiven nockhöjd med 4 meter

Syftet med bestämmelsen är att trapphus ska kunna användas för att nå takterrasserna och får av den anledningen överstiga angivna nockhöjder. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL

Administrativa bestämmelser

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

Planens genomförandetid. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL

Ändrar lovplikt, fastighetsplan

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden

Syftet med bestämmelsen är att underlätta under byggtiden genom att göra byggbodar bygglovsbefriade. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 15 § 1 st 1 p PBL

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnad förrän markföroreningar har avhjälppts och godkänts av tillsynsmyndighet

Syftet med bestämmelsen är att marken ska vara lämplig för bostadsändamål då det krävs viss sanering till 1,5 m.u.m.y enligt rekommendation från den översiktliga miljötekniska markundersökningen. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

I detaljplaneprocessen kommer ambitionen vara att minimera projektets negativa påverkan på miljön och behov av skyddsåtgärder föreskrivs som planbestämmelser så att betydande miljöpåverkan ej uppkommer.

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan planens namn

Hälsa och säkerhet

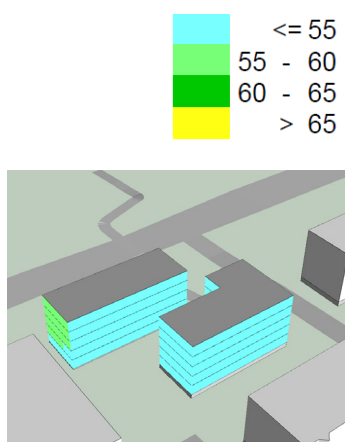
Trafikbuller

Trafik på Junegatan, Brunnsgatan samt Halle Persgatan har inkluderats i beräkningarna. För övriga gator i området saknas trafikflöden varför dessa inte har beaktats i beräkningarna. Flödena bedöms dock vara så låga att slutsatsen inte påverkas nämnvärt. Överslagsberäkning visar att buller från tågtrafiken inte ger någon nämnvärd påverkan av nivåerna vid den aktuella fastigheten. Således har tågtrafik inte inkluderats i beräkningarna.

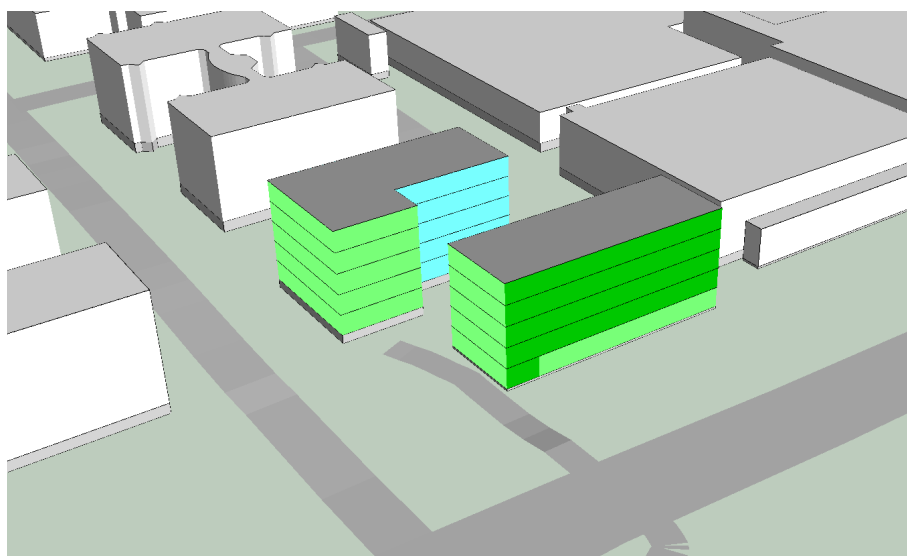
Beräkningar har gjorts för buller från vägtrafik för prognosår 2040 och redovisas för tre olika volymalternativ för planerad bebyggelse. Utredningen togs fram inför samrådet för detaljplanen där syftet var att testa flera alternativ är att se hur trafikbullret påverkar olika volymlösningar för att ge ett bra underlag för kommande markanvisning.

Beräkningarna visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, innehålls vid samtliga fasader i byggnadsvolymer längs Brunnsgatan i samtliga utformningsalternativ. I dessa byggnadsvolymer finns därmed förutsättningar att fritt planera bostäder. Av den anledningen har inte utredningen uppdaterats, då byggnadernas placering inte har ändrats.

För volymer med fasad mot Junegatan överskrider riktvärdet på 60 dBA för samtliga tre volymalternativ och når där ett intervall mellan 60-65 dBA. För lägenheter över 35 m² krävs det genomgående lägenheter med en ljuddämpad sida. Mindre lägenheter under 35 m² behöver inte anpassas sig till det kravet eftersom ekvivalent ljudnivå inte överstiger 65 dBA.



Figur 13-14. Kartor som visar buller från framtagna utredning.



Omgivningspåverkan

Jordaxeln 1

Fastigheten ligger precis öster om planområdet och innehåller bostäder. Höjden på ny bebyggelse har anpassats till höjden på omgivande bebyggelse och avståndet mellan befintlig bebyggelse och framtida byggrätt är 15 meter, vilket innebär att nytt hus inte kan placeras närmare än så. Med tanke på platsens centrala läge anses 15 meter vara ett tillräckligt långt avstånd. Utsikten ner mot gc-bron och Junegatan kommer att försämrats, men ny bebyggelse kommer dämpa trafikbuller från Junegatan.

Jarlen 14

Norr om planområdet ligger fastigheten Jarlen 14, som är en stor fastighet bestående av flera bostadshus. Omgivningspåverkan bedöms låg eftersom fastigheten ligger på andra sidan av Brunnsgatan.

Jupiter 11

Jupiter 11 är idrottshuset och ligger precis söder om planområdet. Planområdet sträcker sig över fastigheten Jupiter 11 där det planläggs för en gångväg. Det lämnas 2 meter framför idrottshusets fasad för möjlighet till underhåll och ett alternativ vid utrymning av lokalen.

Som en del av planförslaget föreslås att ledningar kommer att placeras mellan befintlig byggnad och kommande byggnation och kommer därmed påverka fastigheten i samband med flytt av dessa ledningar. Med tanke på att parkeringar kommer att försvinna på närliggande fastighet (Jupiter 13) kan idrottshusets parkeringshus få en större belägningsgrad.



Figur 15. Karta som visar omgivande fastigheter.

Skyddsvärda träd

En konsekvens av planförslaget är att träd kommer att behöva avverkas. De träd med högsta skyddsvärden finns i en allé utmed Junegatan och Brunnsgatan och omfattas av biotopskydd.

Utmed Brunnsgatan står 4 träd som en del av en allé på 14 träd. Vid Jupiter 13 börjar även en nord-sydlig allé utmed gång- och cykelvägen bestående av 8 träd, 4 av dessa påverkas av planförslaget.

Utmed Junegatan finns en dubbelsidig allé på ca 400 meter omfattande över 70 träd. Dessa träd påverkas inte. I och med denna allé kommer gång- och cykelvägen fortsatt ha en enkelsidig allé mot bilvägen. Den södra delen kommer fortsatt vara dubbelsidig utmed kvarteret Jupiter 11. Fler alléer i närområdet finns i väst utmed S:t Pauligatan, söderut utmed Junegatan och i öst runt Västra Torget.

En bedömning angående alléträden har gjorts i samband med framtagandet av detaljplanen och anpassning till träden kan inte ske då exploateringsmöjligheterna blir begränsade och skulle bidra till en mindre innergård och inte få samma stadsmässighet. Vidare så är bedömningen att området har ett så pass attraktivt läge i staden med tillgång till all typ av samhällsservice vilket motiverar till en högre exploateringsgrad.

En ansökan om dispens från biotopskyddet är godkänd.

Jupiter 9 m.fl. (akt nr: dp990923a)

Inom det aktuella området är stora delar planlagt för parkering där marken heller inte får bebyggas. Inom parkeringsytan finns även ett markreservat för underjordiska ledningar. Övriga ytor är planlagda för gatuplantering och gång/cykel.

Junegatan mm (akt nr: spl840202)

Den del av detaljplanen som berörs är del 2 av förslag till ändring av stadsplanen från 1981. Inom planförslaget är det i gällande detaljplan planlagt för allmän gata/gatuplantering.

Barnkonventionen

Barnperspektivet kommer inte avsevärt att förändras med kommande exploatering då det endast rör sig om en mindre fastighet. Med tanke på att det planeras för bostäder på en plats som i dagsläget endast är avsedd för parkering kommer det framförallt kvällstid att upplevas som tryggare runt och omkring platsen.

Program för anpassningar till klimatförändringar

Sverige kan komma att påverkas kraftigt av de förväntade klimatförändringarna. Möjliga konsekvenser inom Jönköpingsregionen är exempelvis att klimatet blir varmare, att det blir mer nederbörd under höst- och vintermånaderna och att risken för översvämning på grund av korta intensiva skyfall ökar. På grund av framtida förändringarna är det viktigt att redan idag anpassa planeringen efter dessa förutsättningar.

Planförslaget tar hänsyn till framtida klimatförändringar genom att exploatering sker i ett läge där hållbara transportval med kollektivtrafik och/eller gång och cykel har goda förutsättningar. Idag är ytan en hårdgjord parkeringsyta där temperaturen blir hög soliga dagar. I och med exploatering av fastigheten med bostäder kommer sannolikt mer grönska i form av träd, buskar och annan markvegetation att tillföras platsen och då sjunker marktemperaturen. Området för detaljplanen kommer därmed påverka klimatanpassningen i staden positivt.

Dagvattenhanteringen i området påverkar inte fastigheten negativt vid höga flöden även med klimatpåverkan där skyfall förmodas ske oftare än idag.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Längre upp på Brunnsgatan ligger Olof Palmes plats och Torgparken motsvarighet i norra delen av Västra Torget.

Slottskyrkogården ligger nordöst om planområdet.

Planområdet har också relativt nära till Stadsparken, ca 500 m, som

är en väldigt populär park med många rekreativa såväl som biologiska värden.

Geotekniska förhållanden

Jordlagerföljden varierar inom fastigheten, både sett till jordslag, mäktighet och jordlagrens fasthet. Marken är utfylld och utgörs av grusig sandig jord. Fyllningens mäktighet varierar från 3 m som mäktigast i punkt 1 och i övriga punkter varierar det mellan 1-2 m (se figur 14).

Marken är relativt plan inom planområdet och det föreligger av den anledningen inga stabilitetsrisker.

Fyllningen underlagras av ett sandlager som är relativt löst lagrat. I den västra delen av fastigheten mot Junegatan, påträffas ett lager med högförmultnad torv under sandlagret. I punkt 1 är torvlagret omkring 1-1,5 m mäktigt och avtar sedan mot punkt 2 där enbart någon enstaka decimeter torv påträffas.



Figur 17. Kartan visar en översikt över utförda provpunkter.

Torven underlagras av sandig jord med ökande lagringstäthet mot djupet. Sandlagret fortsätter till stort djup. Utförda hejarsonderingar har stoppat mot berg eller morän på 22-23 m under markytan. Sonderingsdiagrammen visar att det översta lagret av jordlagerföljden under fyllningen har en låg lagringstäthet, mäktigheten av detta lager är störst i västra delen, i undersökningspunkt 1 och 2.

Jordlagerförhållandena för fastigheten med ett förekommande lösare och sättning känsligt jordlager innebär att ytlig grundläggning bedöms ge alltför stora sättningar. Undantaget här är lättare byggnader som grundläggs i den östra delen, där undersökningen visar på enbart begränsad mäktighet av detta lösare jordlager. I övriga delar av fastigheten rekommenderas djupgrundläggning med betongpålar. Djupt till det fastare jordlager av sand som återfinns omkring 5 – 9 m under markytan (djupast i undersökningspunkt 1 i sydväst) kan antas utgöra ett bra riktvärde på erforderliga pållängder. Vid pållning med slagna pålar kommer vibrationer uppstå, som eventuellt kan ge skador på närliggande byggnader. Det ska

därför förutsättas att vissa försiktighetsåtgärder behöver vidtas för att minimera vibrationerna från och skadeverkningar av pålningsarbetet. Vibrationsmätning av byggnader runt om aktuell fastighet ska utföras.

Markföroreningar

Det har utförts en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheten och analysresultaten ger en relativt god översiktlig bild över föroreningssituationen. Undersökningarna har visat på förekomst av PAH:er i höga halter i den översta metern fyllnadsmassor i den södra delen av området. Tungmetallhalterna i dessa ytliga fyllnadsmassor är under de generella riktvärdena för KM (känslig markanvändning). Undantaget är blyhalten i provpunkt 5 (0,5-1 meter under markytan) som är cirka fyra gånger över KM.

Med anledning av närheten till det f.d. järnvägsspåret längs nuvarande Junegatan har det funnits en misstanke om att man tidigare har använt ytan inom undersökningsområdet som upplagsplats och av den anledningen eventuellt har besprutat ytan med bekämpningsmedel. Analysresultaten visar att mark och grundvatten inte är förorenade av bekämpningsmedel. Det finns endast en detekterad parameter i en provpunkt, och historisk användning i större skala har troligen inte förekommit.

Vid kommande byggnation inom södra delen av undersökningsområdet rekommenderas bortschaktning av fyllnadsmassor ner till ca 1,5 m.u.my. då oacceptabla risker för människors hälsa och för miljön inte kan uteslutas till följd av de förhöjda PAH-H-halterna.

Radon

Aktuell markradonhalt på fastigheten är inte undersökt. Med hänsyn till rådande jordlagerförhållanden kan markradonhalten bedömas som låg. Normal radonskyddad grundläggning rekommenderas.

Trafik

Gång och cykel

Det finns inga huvudcykelstråk som angränsar till planområdet men bra kopplingar finns med befintliga gång- och cykelvägar och även via en bro över Junegatan intill planområdet. GC-bron är en viktig koppling mellan Bäckalyckan och Västra centrum och det ingår även som en viktig gång- och cykelväg för skol- och fritidsresor.

Bil

Anslutning med bil till planområdet finns via Halle Persgatan där infart till fastigheten finns.

Parkering

Området består av allmänna parkeringsplatser i dagsläget. De som kan användas för p-lösen är i idrottshuset och i ett våningsplan med allmän

parkering under Kv Järnbäraren.

Öppna parkeringar finns även på västra torget, förutom när det är torgmarknad.

Kollektivtrafik

Ett avstånd på maximalt 400 meter från ett kollektivtrafikstråk bedöms ge mycket bra tillgänglighet. Inom 400 meter (fågelvägen) från planområdet finns tillgång till bland annat stombusslinjerna.



Figur 18. Kartan visar en översikt över närliggande busshållplatser.

Service

Offentlig service

Detaljplanens centrala läge ger förutsättningar för närhet till ett stort utbud av offentlig service.

Kommersiell service

Detaljplanens centrala läge ger förutsättningar för närhet till ett stort utbud av kommersiell service.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

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

Organisatoriska frågor

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

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2021

januari	STBN - planuppdrag
november	STBN - beslut om plansamråd
15 december - 9 februari	Samråd

2022

februari - november	Markanvisning
---------------------	---------------

2023

september	STBN - beslut om granskning
3 oktober - 30 november	Granskning

2024

19 september	STBN - beslut om antagande
18 oktober	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

Planområdet som ska bebyggas med bostäder ägs i sin helhet av Jönköpings kommun. För genomförande av tänkt byggnation inom fastigheten Jupiter 13 har en exploatör blivit tilldelad en markanvisning och ett markanvisningsavtal som innehåller villkor för markanvisningen har träffats. För fullföljande av markanvisningen ska ett marköverlåtelseavtal träffas mellan kommunen och exploatören innan byggnationen kan påbörjas. Marköverlåtelseavtalet reglerar marköverlåtelsen och andra genomförandefrågor mellan parterna. Markanvisningen har skett enligt kommunens antagna riktlinjer för markanvisning, och enligt metoden jämförelseförfarande i två steg.

Ekonomiska frågor

För att genomföra planförslaget har kommunen kostnader för att ta fram detaljplanen, administration för planens genomförande, fastighetsbildning samt projektering och byggnation av allmänna anläggningar. Det som kommer att byggas om är delvis en ny sträckning av befintlig gång- och cykelbro över Junegatan men också nybyggnation av gångväg i södra delen av planområdet samt förbättring av befintliga gångvägar i västra delen och östra delen utmed vändplatsen mot Halle Persgatan. Intäkter fås från kommande tomtförsäljning respektive anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

I det marköverlåtelseavtal som följer på markanvisningsavtalet regleras priset för marken. Inför inbjudan till markanvisningen bestämdes tomtpriset efter en värdering av marken till ett bedömt marknadsvärde vid tidpunkten för markanvisningen.

Slutsatsen är att området kommer att gå med överskott eftersom det till stor del innefattar kvartersmark som kommunen avser sälja till en exploatör. Blivande exploatör ansvarar för finansiering av husbyggnationen med tillhörande anläggningar på kvartersmarken. Kommunens del av exploateringen finansieras via exploateringsbudgeten för området (objekt 4405).

En kalkyl för Jupiter 13 har upprättats och ser ut enligt följande:

Kostnader	Planområde
Mark	445 tkr
Markarbeten	1300 tkr
Adm. och plankostnad	900 tkr
Torg, bro, gång- och cykelvägar	7 900 tkr
Belysning	700 tkr
Park/gatuträd	1 500 tkr
Fastighetsbildning	50 tkr

Summa kostnader	12 795 tkr
Intäkter (tomtförsäljning)	Planområde
Flerbostadshus	20 000 tkr
Summa intäkter	20 000 tkr
Summering	Planområde
Kostnader	12 795 tkr
Intäkter	20 000 tkr
Netto	7 205 tkr

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen vid förrättningen. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Avtal förutsätts träffas mellan fastighetsägarna.

Detaljplaneförslaget innehåller mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap samt kvartersmark. Fastigheter som planläggs för de olika markanvändningarna är Jupiter 13 och Väster 1:1

För de områden där kommunen ska vara huvudman för allmän plats, har kommunen enligt PBL 6 kap. 13 § rätt att lösa in sådan mark. Om fastighetsägaren begär detta, är kommunen enligt PBL 14 kap. 14 § även skyldig att lösa in den allmänna platsmarken. Om marken inlöses utan överenskommelse genom lantmäteriförrättning beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning.

För de områden inom Jupiter 13 och Väster 1:1 som planläggs med kvartersmark (med B betecknat område) kan nya fastigheter bildas utifrån lämplig användning.

Mark bestående utav allmän plats med kommunalt huvudmannaskap kan genom fastighetsreglering föras över till kommunalägd fastighet.

Gemensamhetsanläggning

Om flera fastigheter avstyckas inom samma kvarter kan gemensamhetsanläggning(ar) bildas för gemensamma ytor och anläggningar.

Rättigheter

De inskrivna rättigheter som finns i Väster 1:1 berör ej planområdet.

Inom område betecknade med u₁ ska marken vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Detta innebär dock inte någon formell rättighet att ha ledningar inom områdena, utan ledningsrätt behöver bildas eller avtalsservitut skrivas för att uppnå åtkomst till marken.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
<i>Väster 1:1</i>	Mark planläggs med kvartersmark (bostäder, centrum) och allmän plats (park, cykel, gång, torg) Fastighetsbildning är nödvändig om kvartersmark inom Väster 1:1 ska överföras genom fastighetsreglering till Jupiter 13. Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte som nödvändig. Rättighet ska upplåtas för de markområden som reserveras för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område).
<i>Jupiter 13</i>	Mark planläggs med kvartersmark (bostäder, centrum) och allmän plats (park, torg, gång, cykel) Detaljplanen medger fastighetsbildning för bostads- och centrumändamål. Fastighetsbildning är nödvändig om kvartersmark inom Väster 1:1 ska överföras genom fastighetsreglering till Jupiter 13 eller om nya bostadsfastigheter ska bildas genom avstyckning. Fastighetsbildning är nödvändig om allmän plats inom Jupiter 13 ska överföras genom fastighetsreglering till Väster 1:1. Rättighet ska upplåtas för de markområden som reserveras för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område).

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
<i>Jupiter 11</i>	Mark planläggs med allmän plats (gång, cykel). Fastighetsbildning är nödvändig om allmän plats inom Jupiter 13 ska överföras genom fastighetsreglering till Väster 1:1.

Medverkande tjänstepersoner

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

Stadsbyggnadskontoret

Joakim Kjell
Mats Ruderfors
Marcus Gullander
Bengt Mattias Carlsson
Christian Ahlstrand Israelsson
Matilda Åberg

Tekniska kontoret

Sandra Kristof
Linda Bylefors
Helez Barwari
Emma Gunnarsson
Fredrik Sandberg Svärd
Annica Magnusson
Sandra Wiberg
Emilia Rylander

Joakim Kjell
Planarkitekt

Jenny Larsson
Bitr. Planchef