



Lappen 20 m.fl

Jönköping, Jönköpings kommun

Underlag för planbesked

Planbesked

Den som vill göra en åtgärd som kan innebära att en detaljplan behöver antas, upphävas eller förändras har rätt att begära om planbesked. Detsamma gäller om en områdesbestämmelse behöver upphävas eller förändras.

Vid positivt planbesked redovisas vilket år planarbetet bedöms påbörjas. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas eller att önskad volym kommer att godkännas. Beskedet bekräftar enbart att ett planarbete kan påbörjas. Väl i planarbetet för detaljplan prövas ett områdes eller projekts lämplighet. Vid negativt planbesked redovisas skälen för detta. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte möjligt att överklaga.

För mer information om planbesked , se kommunens hemsida www.jonkoping.se (sökord: planbesked).

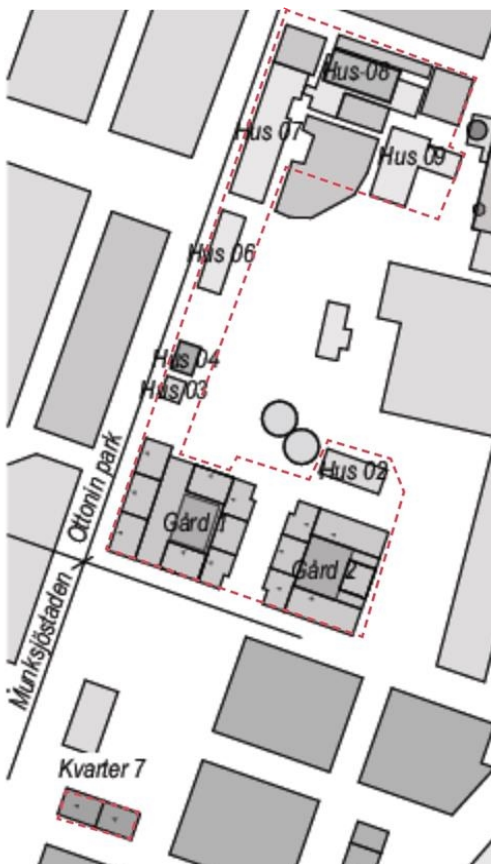
1. Ansökan och förslag till beslut

Huvudsakligt syfte

Möjliggöra blandstadsområde med bostäder och centrumändamål.

Syftet med ansökan är att möjliggöra en omvandling av industrimark till blandstad - en stadsdel med bostäder, service och arbetsplatser. Området är den fjärde etappen för omvandling av en del av Munksjö fabriksområde. Platsen har höga kulturhistoriska värden och omfattas av riksintresset för kulturmiljömiljövård. För området gäller den fördjupade översiktsplanen - Ramprogram för Södra Munksjön.

Beskrivning av ansökan



Sökanden önskar utveckla och komplettera området med nya bostäder och centrumändamål inom ansökt område. Befintliga byggnader som ska bevaras behöver ha en detaljplan som medger annan markanvändning än dagens industri. Detaljplan krävs för att långsiktigt kunna bedriva verksamheter inom området. Området är en fortsättning på Munksjöstaden, etapp 4.

I områdets norra del, angränsande mot Mariedalsparken, möjliggörs en utveckling med 98 nya bostäder i Hus 08 enligt skiss.

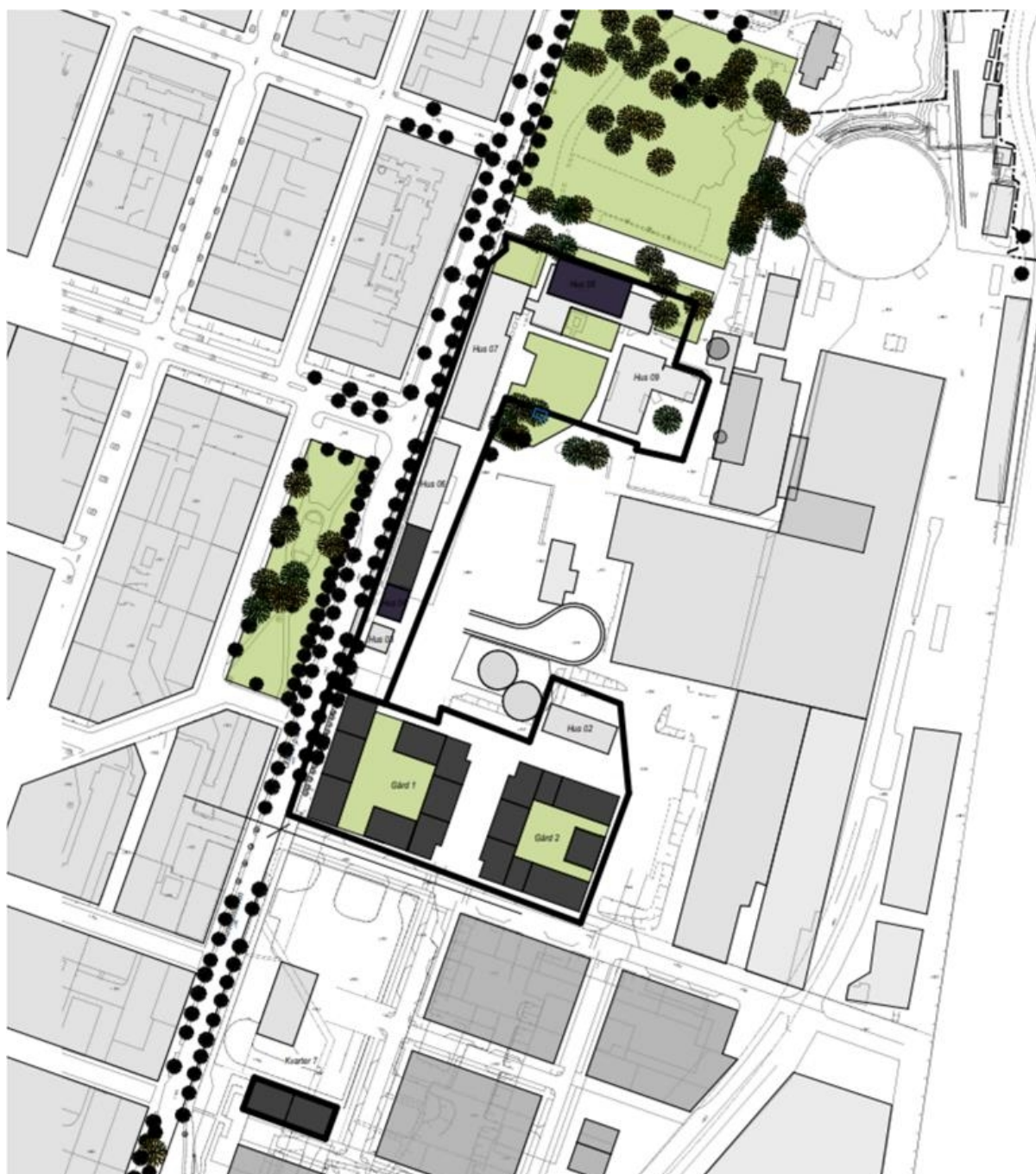
Mot Barnarpsgatan i områdets västra del möjliggörs utöver befintliga lokaler för kontor i Hus 07, Hus 06, Hus 09, Hus 03 även nya lokaler för ca 3 verksamheter i Hus 04. Inom de två föreslagna bostadskvarteren inom fastigheten Lappen 20, se Gård 1 och Gård 2 i skiss, möjliggörs 287 nya bostäder.

I södra delen av ansökt område, inom Kvarter 7 i del av fastigheten Lappen 19 föreslås en byggnation av 44 bostäder.

Totalt möjliggör ansökan 429 nya bostäder och 3 verksamhetslokaler.

Skiss över föreslagen bebyggelse. Röd streckad markering är kommunens förtydligande över ansökt område.

Skiss: Arkitekthuset 2024-08-07



Situationsplan från ansökan. Mörka skrafferingar redovisar föreslagen ny utveckling av området.
Arkitekthuset 2024-08-07

Karta från ansökan som visar
områdets fastigheter med
föreslagen tillkommande
bebyggelse.

Arkitekthuset 2024-08-07



Bild från ansökan som visar vy över området med nuvarande och tillkommande bebyggelse. Röd
streckad markering är kommunens förtydligande över ansökt område.

Arkitekthuset 2024-08-07

Fastighet

Lappen 20, Lappen 9 samt del av Lappen 19

Fastighetsägare

Lappen 20	Tolust TRE AB
Lappen 9	Tosito Munksjö AB
Lappen 19	Tosito Munksjöstaden kvarter 16 B AB Tosito Munksjöstaden kvarter 14 B AB Tosito Munksjömagasinet AB Lustgården Munksjöstaden kvarter 13 B AB Tosito Munksjöstaden kvarter 14 AB Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 AB Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 B AB Lustgården Munksjöstaden kvarter 17 B AB Lustgården Munksjöstaden kvarter 17 AB Lustgården Munksjöstaden kvarter 13 AB Tosito Munksjöstaden kvarter 15 AB Tosito Munksjöstaden kvarter 16 AB Tosito Munksjöstaden kvarter 15 B AB

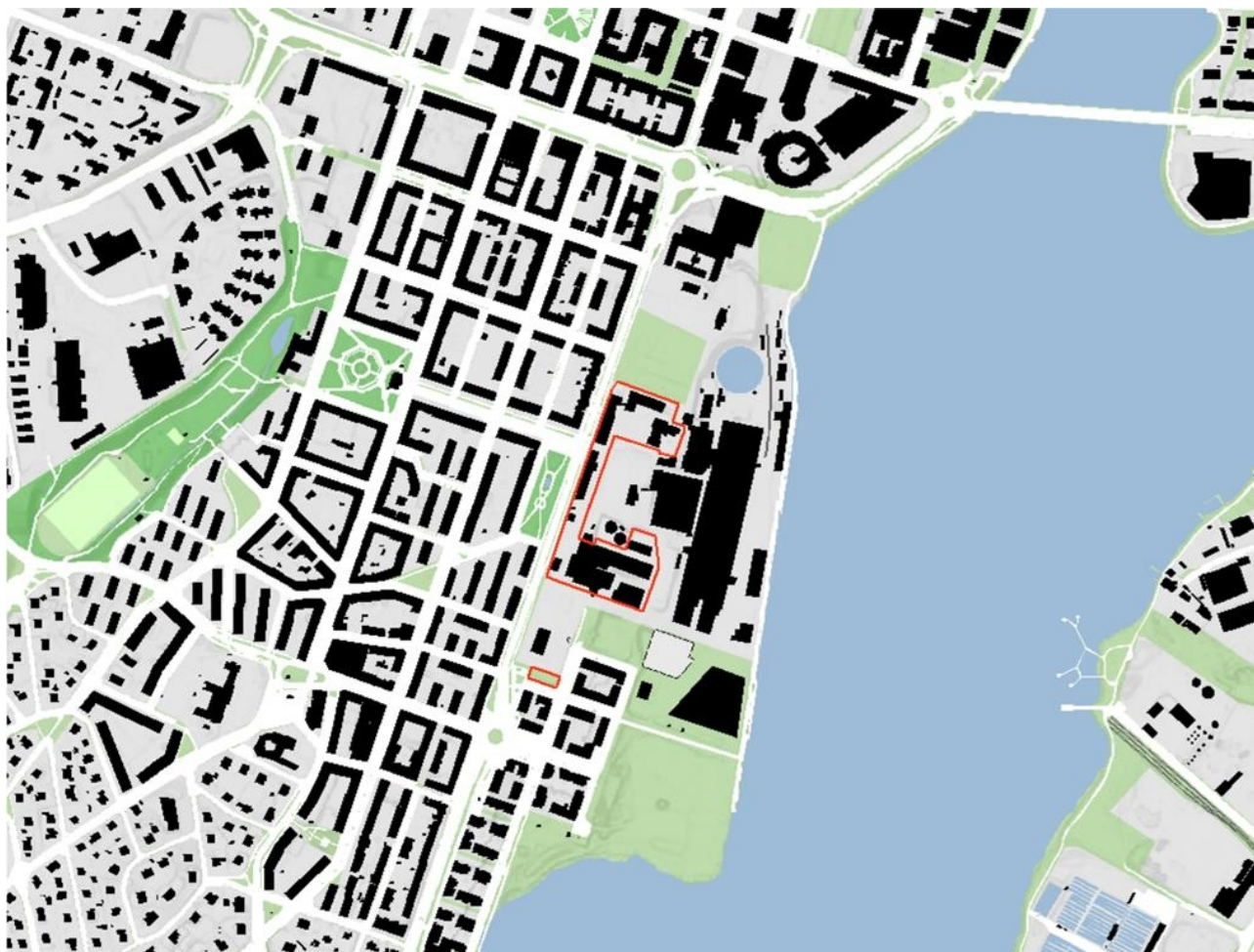
Sökande

Tolust TRE AB genom Daniel Alm och medsökande Tosito Munksjö AB genom Gustaf Hjertqvist.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att negativt planbesked lämnas för del av Lappen 19 och att positivt planbesked lämnas för Lappen 20 och Lappen 9. Innan planarbete påbörjas måste en övergripande förstudie göras över norra delen av Munksjöstaden.

2. Beskrivning av området



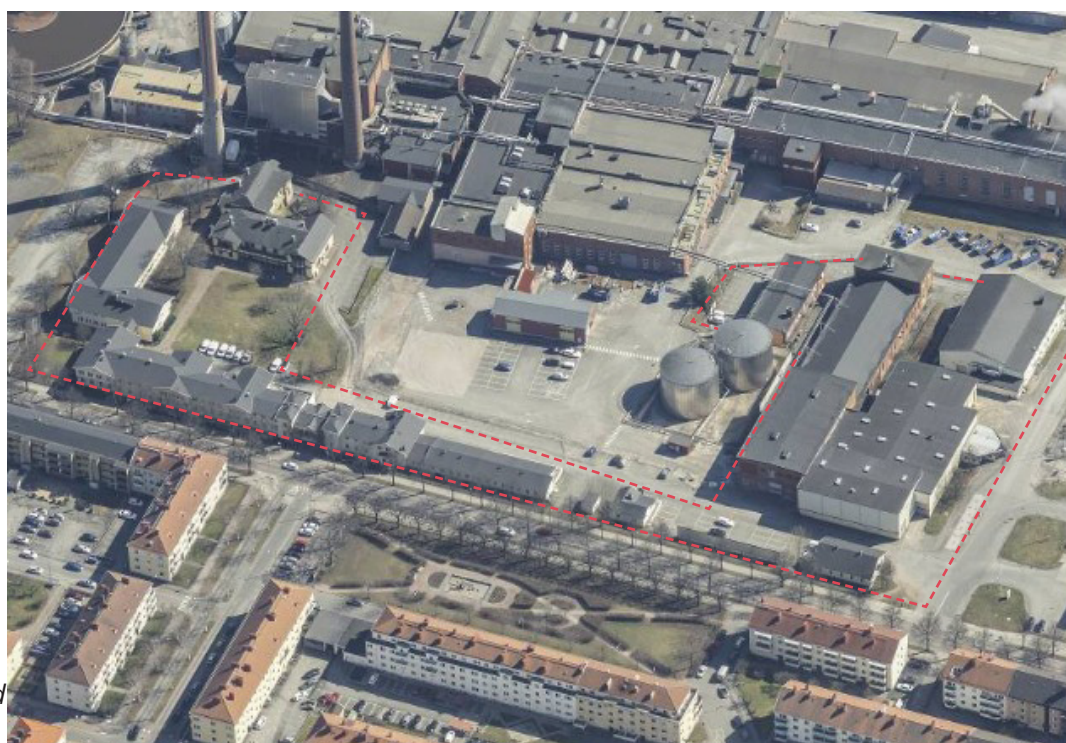
Översiktskarta över området
ansökan berör. Aktuellt
område är markerat i rött.



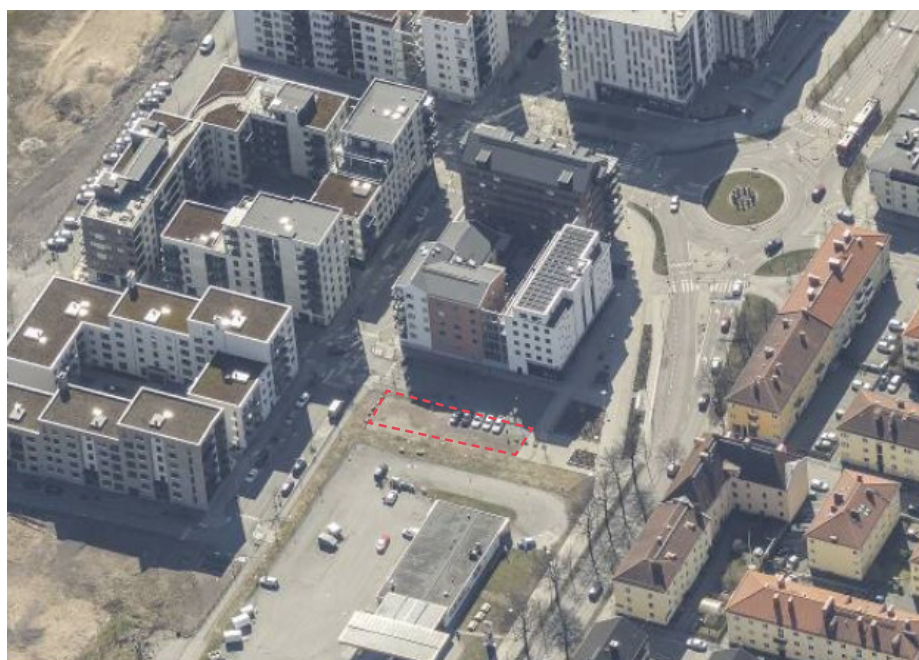
Ortofoto över aktuellt
område. Området är
markerat i vitt

Området ligger centralt i Jönköping och utgör en del av Munksjö fabriksområde. Inom området idag pågår främst kontor-, restaurang- och industriverksamhet. Det finns bebyggelse med höga kulturvärden inom området.

Området gränsar i söder till blandstadsbebyggelsen i Munksjöstaden, i öster till pågående industriverksamhet, i norr till Mariedalparken och högskolan, samt i väster till Barnarpsgatan och de befintliga bostäderna i kvartersstruktur inom stadsdelen Söder.



Lappen 20 och 9 sett från väst. Ungefärligt planområde i röd markering.



Del av Lappen 19 sett från norr. Ungefärligt planområde i röd markering.

3. Förutsättningar

Ramprogram för Södra Munksjön

För området gäller de fördjupade översiktsplanen ”Ramprogram för Södra Munksjön” antagen av kommunfullmäktige 2012. Den visar en huvudstruktur inom vilken den långsiktiga utvecklingen kring södra Munksjön kan ske successivt.

Ramprogrammet sammanfattas i fem olika kapitel, Stadens liv och innehåll, Stadsutveckling med kulturhistoria, Stad och natur i samspel, Enkelt att förflytta sig samt God och spännande arkitektur

Stadens liv och innehåll

Stadens liv och innehåll ska präglas av kreativitet, öppenhet och tolerans. Staden ska vara attraktiv för såväl boende som besökare. Stadslivet i omvandlingsområdet ska ges plats på trygga och attraktiva gator, torg och parker som har förutsättningar att vara väl använda. Staden skapas i ett samspel mellan stadslivet på gator och torg och med innehållet i byggnaderna. Det innebär att byggnader och verksamheter så långt det är möjligt ska svara mot stadslivet i området och mot gatan den adresserar. Varierande lägenhetsstorlekar och blandade upplåtelseformer är viktigt för en social hållbarhet.

Stadsutveckling med kulturhistoria

En stad med hus av blandade åldrar och uttryck skapar en intressant miljö att vistas i. Dagens verksamheter och gator kommer att förändras och till delar ersättas, men de unika kulturhistoriska miljöer och byggnader som finns i området blir en tillgång i de nya stadsdelarna. Munksjö fabriksområde omnämns som kulturhistoriskt särskilt värdefull.

Stad och natur i samspel

I Jönköpings centrala delar finns attraktiv grönska, natur och vatten att bygga vidare på. Omvandlingsområdets läge kring Munksjön ger stora möjligheter att utveckla spännande stadsdelar med stora naturvärden och rekreationsmöjligheter. Förväntade klimatförändringar kräver att de nya stadsdelarna, förutom intern dagvattenhantering, anpassas så att större vattenflöden kan hanteras.

Ramprogrammet sätter upp följande mål för grönstrukturen:

-Max 200 meter till närmaste grönområde från varje bostadsadress

-Minst 10 procent grönyta

- Minst 10 kvadratmeter grönyta per person

-Nybyggnationsfri zon 20 meter från Munksjöns sjökant som bör vara allmän platsmark. Därutöver ser kommunen att 30 meter från strandkant till byggnad är önskvärt.

Enkelt att förflytta sig

Södra Munksjön ska innehålla promenadstadsdelar – som det är lätt att röra sig i till fots eller med cykel. Gatorna ska utformas som stadsrum på ett sådant sätt att de möjliggör trafik för en attraktiv stad.

God och spännande arkitektur

Den som promenerar i de nya stadsdelarna ska möta byggnader med många olika innehåll, idéer och arkitekturuttryck. Det krävs därför en hög ambition när nya kvarter och byggnader byggs. För att skapa god och spännande arkitektur använder fastighetsägarna tillsammans med kommunen ramprogrammets tio gestaltungsprinciper för ett hållbart byggande.

För området Munksjö fabriksområde föreslår ramprogrammet att det öppnas och utvecklas till en stadsdel i Jönköping sammanvävd med Söder och Torpa. Med en egen stark karaktär från den historiska utvecklingen av bruket blir industriområdet en ny stadsdel och en del av staden. Inom Munksjö fabriksområde finns omgivningspåverkande verksamheter. Stadsomvandlingen ska ske etappvis söder ifrån så att verksamheterna på Munksjö fabriksområdets norra del, bl.a. Munksjö Sweden AB samt Jönköping Energis verksamhet kan fortgå parallellt med utbyggnaden.

I detaljplaneprocessen för de olika etapperna som kan ligga inom deras uppmärksamhetsavstånd ska därför risker och miljöstörningar från dessa bedömas. Detta för att kunna avgöra vilka åtgärder som krävs i verksamheterna eller den tillkommande bebyggelsen för att störningar och risker ska hamna på nivåer som är rimliga. Eftersom området delvis ligger på utfylld mark, har stora nivåskillnader och markföroreningar samt påverkas av dagvattenföden från Torpa/Söder behöver de geotekniska förutsättningarna studeras vidare inför kommande markarbeten och grundläggning.

Stadsdelens kvartersstruktur tar utgångspunkt dels i fabriksområdets struktur, dels i Söders tydliga kvartersstruktur. Stadsdelen är väl integrerad i staden, med sin närhet till Torpa, Söder, Höskolan och Science park. Parker, torg, platser och olika typer av gator och kajen skapar spännande miljöer tillsammans med de äldre byggnader som kan bevaras. Kvarteren har en bra funktionsblandning och fungerar både för arbete, service, förskola, utbildning och boende. En del av befintliga industribyggnader som idag finns i området kan bli viktiga nationella och internationella noder för konstnärligt och annat kreativt skapande verksamhet. Detta kräver dock en varsamhet i omvandlingsarbetet och en stor kunskap om de villkor och behov som dessa verksamheter och aktörer har. Blandningen av verksamheter gör stadsdelen befolkad och levande dygnet runt.

Barnarpsgatan binder samman den nya stadsdelen med Torpa/ Söder, med sin trädallé, tydliga övergångsställen och öppna tvärgator.

Avsteg från ramprogrammet

Ansökan stämmer med de övergripande intentionerna i ramprogrammet. Det finns dock viktiga delar där ansökan inte stämmer med ramprogrammet. Avsteg från ramprogrammet gäller särskilt kvartersstrukturen som skiljer sig påtagligt från intentionerna i ramprogrammet avseende Gård 1 och Gård 2. Den södra delen av ansökt område, del av Lappen 19 gör tydligt avsteg från strukturen och är utbruten helt från sitt sammanhang i kvartersstrukturen. Byggnadsvolymerna utgör också avsteg från de tankar man hade i ramprogrammet, där denna norra del ska domineras av karaktärsdragen av industriområde, och anpassas till riksintresset. Nya hus ska anpassa sig till den äldre bebyggelsen samt till den nya bebyggelsen söder om Bygatan, och inte tvärtom.



Kvartersstruktur enligt Ramprogrammet för Södra Munksjön.

Ansökt område i svart streckad markering



Skiss enligt ansökan om planbesked
Arkitekthuset 2024-08-07

Blandstadsprogram

Blandstadsprogram för Södra Munksjön behandlar gestaltungsprinciper för Munksjöstadsområdet söder om Bygatan. I området norr om Bygatan

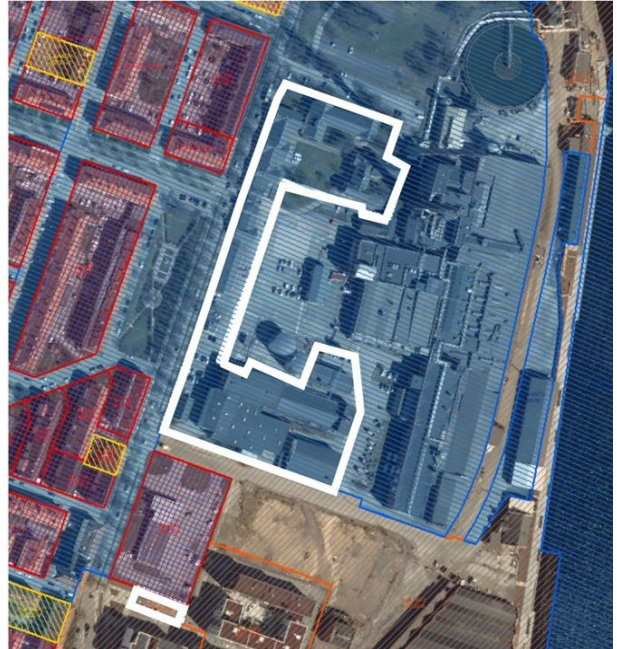
har inga djupare studier gjorts, utan i denna del är det tävlingsförslaget som gjordes i samband med ramprogrammet som ligger till grund. Inte heller i planarbetet söder om har man studerat höjdsättning på norra området eller gjort en avvägning av vilka byggnader som kan vara kvar i förhållande till kommande ny gatustruktur, höjdsättning av området eller med hänsyn till dagvatten och skyfall. Det som fastslås är att inom området norr om Bygatan ska fler byggnader bevaras, industrikaraktären ska tydligare upplevas och nya byggnader får inte dominera över de äldre bevarade byggnaderna.

Arkitekturstrategi

Kommunen har sedan ramprogrammet antogs även antagit ett arkitekturprogram som b.l.a. anger tre strategier för arkitektonisk kvalitet. Enligt arkitekturprogrammet ska varje projekt ska kunna formulera en arkitektonisk idé och / eller en stadsbyggnadsidé. Varje projekt ska kunna visa hur det samspelar med sin omgivning och hur det ska kunna bidra till sin omgivning.

Gällande detaljplan

*Översiktlig bild
över gällande
detaljplaner i området.*



För största delen av ansökt område, fastigheterna Lappen 9 och Lappen 20 gäller stadsplanen "Barnarpsgatan o angränsande kvarter inom södra stadsdelen i Jönköping" från 1961-11-11, se blå markering i bild ovan. Planen medger industriändamål med en byggnadshöjd om 16,2 meter. Öster om Barnarpsgatan finns begränsningar i markens bebyggande med prickmark samt utfartsförbud.

För den södra fastigheten del av Lappen 19 gäller detaljplanen *Söder 1:2 m.fl Torpa i Jönköping* från 1995-05-11, se röd markering i bild ovan. Användningen som medges för kvartersmarken är kontor med begränsning med prickmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Pågående detaljplanearbete för Lappen 16, norr om ansökt område, behöver beaktas vid kommande detaljplanearbete. Planområdesgränsen i norr behöver studeras då gatan norr om det ansökta området eventuellt bör planläggas tillsammans med denna detaljplan då höjdsättningen av gatan är beroende av ansökt område. Gatan norr om ansökt område har utgått ur detaljplanen för Lappen 16 för att möjliggöra en god helhet i denna del.

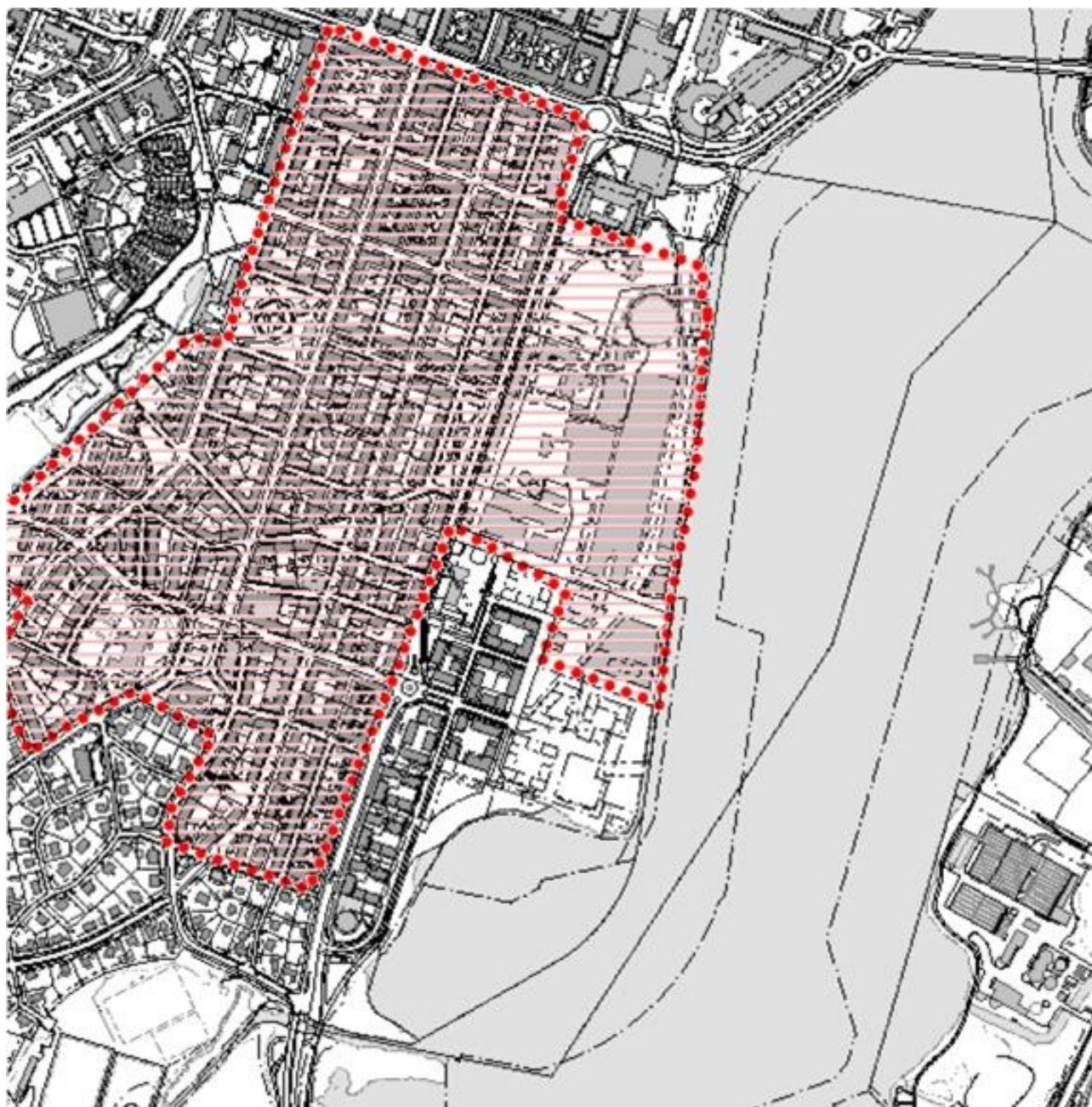
Riksintressen

Större delen av ansökt område ligger inom riksintresse för kulturmiljövård för Jönköpings stad, varför anpassning till befintlig och omgivande miljö är av särskild vikt. Riksintresset omfattar bland annat industristaden och den kraftiga expansion industriutvecklingen medförde med tändsticksfabriken och andra industriella anläggningar såsom Munksjö fabriksområde.

Riksintresset för kulturmiljövård omfattar numera hela norra delen av det ansökta området och det innebär stora krav på anpassning.

Ny bedömning och nya kompromisser kommer behöva göras inför ett planarbete för att få ihop en helhet. I denna norra del ska karaktärsdragen av industriområde dominera och tillkommande bebyggelse ska anpassa sig till den äldre bebyggelsen och till riksintresset. Det nya riksintresset innebär alltså att en ny bedömning bör göras vilka byggnader i området som bör sparas. En ny kulturhistorisk utredning och bedömning av påverkan från nya tillägg i bebyggelsen behöver göras i planarbetet.

I ansökan önskar sökanden riva flera byggnader som är utpekade med kulturvärden. Det är inte givet att dessa byggnader går att riva, detta måste studeras och beskrivas i en kulturhistorisk konsekvensutredning i kommande planarbete. Ansökan kan gå emot kraven om gestaltad livsmiljö gällande att riva en byggnad. Kortsiktiga ekonomiska överväganden ska inte påverka kulturhistoriska värden och ska inte heller vara skäl till att riva befintliga byggnader. Cirkulär ekonomi ska beaktas idag då det är viktigt att omhänderta det som finns i vår befintliga miljö. Riksintresset ska även bedömas utifrån varje gatusnitt - hur volymerna, karaktären och särdragen är just där.



*Riksintresse för kulturmiljövård,
Länsstyrelsen Jönköpings län*

Natur

Längs Barnarpsgatan, väster om ansökt område, finns en trädallé. Barnarpsgatans trädallé bedöms vara alléträd som omfattas av det generella biotopskyddet enligt Naturvårdsverkets kriterier i förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. samt Naturvårdsverkets handbok om biotopskyddsområden.

I områdets nordvästra del finns ett skyddsvärt träd. Det finns även en skyddad växt inom Ottonins park. Beroende av framtida planområdets utbredning kan träd och växter komma att påverkas/påverka planen.



Områdets skyddsvärda träd i nordväst markerat i ljust grönt, skyddad växt i gult.



*Vy från Barnarpsgatan mot sydöst. Barnarpsgatans trädallé i bild och det ansökta områdets skyddsvärda träd skymtas i grön markering.
Foto: Streetsmart, Jönköpings kommun*

Energi

Inom området finns fjärrvärmeledningar. Som uppvärmningsalternativ så kommer troligtvis fjärrvärme att användas.

Fjärrvärmeproduktion

Fjärrvärmeproduktion är lokaliserad vid Munksjö fabriksområde och är viktig för att säkerställa leveranserna av fjärrvärme till staden. Anläggningen används för topp- och reservproduktion av fjärrvärme. Det finns två cisterner öster om ansökt område, vilka ingår i produktionen av fjärrvärme samt Jönköpings Energis bränslelager. Söder om cisternerna finns en oljeavskiljare som bör beaktas och vara åtkomlig. Cisternerna ger upphov till luktproblematik då de innehåller olika typer av bioolja och eldningsolja. Det finns ytterligare risker med dessa som beskrivs under rubriken Riskkällor inom och kring området.

Produktionen av fjärrvärme bör antingen förädlas så att denna kan samexistera med den framväxande norra delen av Munksjöstaden, annars måste en ny alternativ plats hittas så reservproduktionen av fjärrvärme kan säkras på lång sikt.

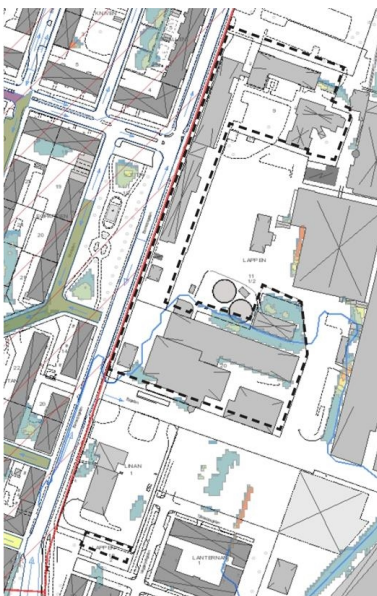
Fördelningsstation

Jönköping Energi Elnät har en fördelningsstation i direkt närhet till ansökt område. En fördelningsstation är en viktig funktion i elnätet till vilken transporter måste kunna ske.

Hälsa och säkerhet

100-års-regn

Områdets södra del utgörs av gator med sekundärt ytvattenflöde vid ett 100-årsregn. Vid byggnation är höjdsättning av särskild betydelse för att undvika översvämningssituationer inom fastigheten. I dagsläget finns det instängda lågpunkter i området. Vid en etappvis utbyggnad av norra delen av Munksjöstaden kan det finnas behov av tillfälliga lösningar för både dagvatten och skyfall.



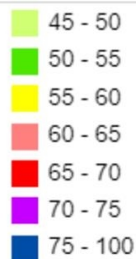
Ytavrinning i blå linjer och instängda områden i blågrå ytor.

Buller

Enligt kommunens trafikbullerkartläggning från 2022 uppnår de östra delarna av det ansökta området 45-60 dBA, då bullret i stor mån avgränsas av befintliga byggnader längs Barnarpsgatan. Närmast Barnarpsgatan överskrider de riktvärden som anges i bullerförordningen för bostäder. Trafikbullersituationen i området är redan idag ansträngd. Bullernivåerna kan påverka bl.a. lämplig placering av uteplatser inom föreslagen ny bostadsbebyggelse. Området påverkas även av verksamhetsbuller från industrierverksamheterna öster om ansökt område. Att bygga bostäder nära verksamheter medför alltid risk för oönskade störningar, bl.a. buller. För den delen av verksamheterna som kan medföra störande ljud förutsätts att tekniska lösningar vidtas för att eliminera risk för sådana störningar.

Bullersituationen behöver utredas vidare i planarbetet, både på övergripande nivå i förstudie/planprogram men också i kommande detaljplanearbete.

Bullerkartläggning 2022



*Trafikbuller enligt
kartläggning från 2022*

Riskkällor inom och kring området

Potentiella riskkällor finns inom och kring området utgörs av farliga verksamheter och transportleder för farligt gods. Riskidentifiering och bedömning av riskkällor inom och omkring området har studerats i *PM Sammanfattning av riskutredning Munksjöstaden Etapp 4* som bifogats planansökan.

Sammantaget har det identifierats ett behov av att närmare analysera följande riskkällor och skadehändelser intill planområdet:

Ahlstrom-Munksjö Paper AB- Lappen 11

Omfattande brand i lager

Transporter

Explosionsrisk

Jönköping Energi AB - Lappen 20, 9 och 8

Cisternbrand

Utsläpp av frätande vätska

Utsläpp av gasol

Transporter

Drivmedelsstation på Barnarpsgatan 45 - Linan 1

Pölbrand på lossningsplats

Riskkälla	Avstånd till planområdet	Rekom. risk-hanterings-avstånd	Beskrivning
Ahlstrom-Munksjö Paper AB	Angränsande*	300 meter [1]	Tillståndspliktig miljöfarlig A-verksamhet som producerar papper. Utgör en industri som kan ge utsläpp av farliga ämnen och omfattande bränder. Utgör även en verksamhet med hantering av gasol.
	Översiktlig bedömning		
	Planerad bebyggelse ligger inom uppmärksamhetsavståndet (300 meter) för verksamheten och en fördjupad analys erfordras därför . Till verksamheten sker även transporter med farligt gods vilket behöver beaktas i analysen.		
Jönköping Energi AB	Angränsande*	300 meter [1]	Tillståndspliktig miljöfarlig B-verksamhet (kraftvärmeverk) som producerar el, ånga, fjärrvärme och fjärrkyla. Utgör en industri som kan ge utsläpp av farliga ämnen och omfattande bränder. Utgör även en verksamhet med hantering av gasol.
	Översiktlig bedömning		
	Planerad bebyggelse ligger inom uppmärksamhetsavståndet (300 meter) för verksamheten och en fördjupad analys erfordras därför . Till verksamheten sker även transporter med farligt gods vilket behöver beaktas i analysen.		
Drivmedelsstation på Barnarpsgatan 45	Ca 35 meter	50 meter [2]	Drivmedelsstation som tillhandahåller bensin, diesel och etanol.
	Översiktlig bedömning		
	Planerad bebyggelse ligger inom uppmärksamhetsavståndet (50 meter) för verksamheten och en fördjupad analys erfordras därför . Till verksamheten sker även transporter med farligt gods vilket behöver beaktas i analysen.		

* Riskkällan angränsar till delar av planområdet men exakt avstånd är inte uppmätt.

I riskutredningen, som är en bilaga till ansökan om planbesked, har konsekvensområdena intill riskkällorna beräknats och värderats.

Inom dessa bör nya byggnader inte planeras. Vidare har individ- och samhällsrisk intill transportvägarna för farligt gods beräknats och värderats. Utredningen har visat att dessa är acceptabelt låga enligt gällande värderingskriterier men att det utifrån rimlighetsprincipen bör vidtas ett antal riskreducerande åtgärder.

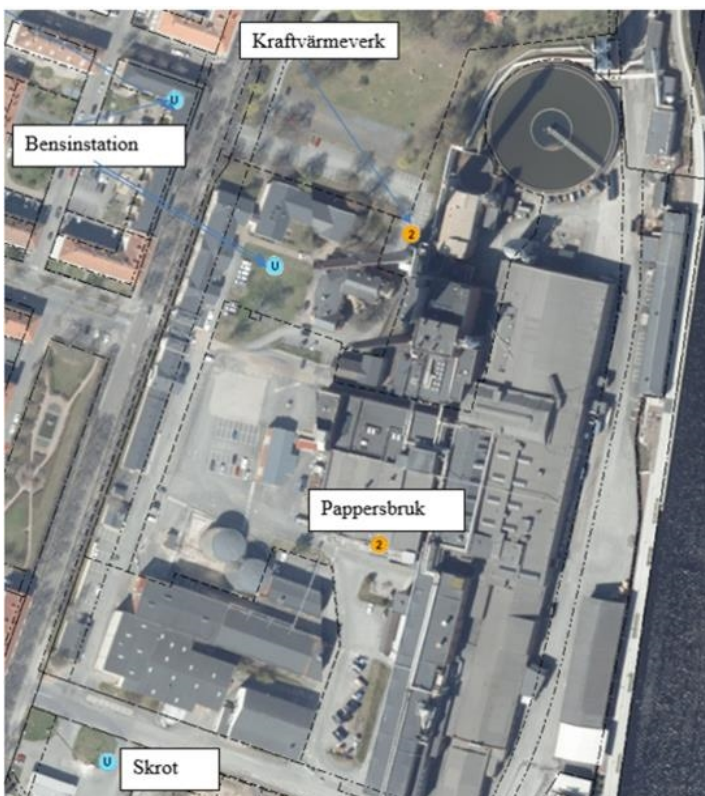
Riskutredningen ger förslag på olika riskreducerande åtgärder som bör vidtas inom hela området. Bostäder nära cisternerna kan vara problematiskt. Troligen är parkering och kontor mer lämpad som markanvändning nära cisternerna. De gamla byggnaderna kan kunna bevaras och fungera som skydd.

Riskkällor och åtgärder bör studeras vidare i kommande planarbete.

Mark

Förorenad mark

Inom planbeskedsområdet finns och har funnits verksamheter som kan medföra att det finns föroreningar i området:



Potentiellt förorenade områden.

- Munksjö paper AB, SCA Hygiene Products AB (Fastigheterna Lappen 11, lappen 4, Lappen 8, Lappen 9). Riskklass 2. Utredning har utförts för delar av pappersbruksområdet.
- F.d. Svenska BP olje, f.d. Philipsons i Jönköping Bil har bedrivit verksamhet (drivmedelshantering, bilvårdsanläggning, bilverkstad) på Lappen 9. Någon undersökning är ej utförd
- Kraftvärmeverk Munksjön (förbränningsanläggning) finns på fastigheten Lappen 8.
- På fastigheten Lappen 16 har det bedrivits handelsträdgård (Mariedals handelsträdgård)
- Direkt söder om planbeskedsområdet har Stena bedrivit skrotverksamhet (Lappen 4)
- Väster om Barnarpsgatan på fastigheten Korallen 5 har f.d. The Texas Company AB nedrivit bensinstation

Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet för objekten på fastigheterna Lappen 8 och Lappen 11. Samråd behöver ske med länsstyrelsen för att bedöma om det finns behov av att utföra undersökningar eller åtgärder på området.

På fastigheten Linan 1 (tidigare Lappen 4) finns en pågående bensinstation där det finns dokumenterade restföroreningar i marken, eventuellt önskad spridning till närliggande fastigheter behöver beaktas.

Miljötekniska markundersökningar behöver utföras inom planbeskedsområdet.



Gula markerade områden avser kartering över Mariedals handelsträdgård år 1954.

Geoteknik

Geotekniska undersökningar finns utförda för området direkt öster och väster om planbeskedsområdet som det går att dra nytta av i ett kommande detaljplanearbete. Området ligger inom akksamhetsområde för ras och skred. Fabriksområdet ligger till stor del på utfylld mark. Geotekniska undersökningar kommer behöva utföras.

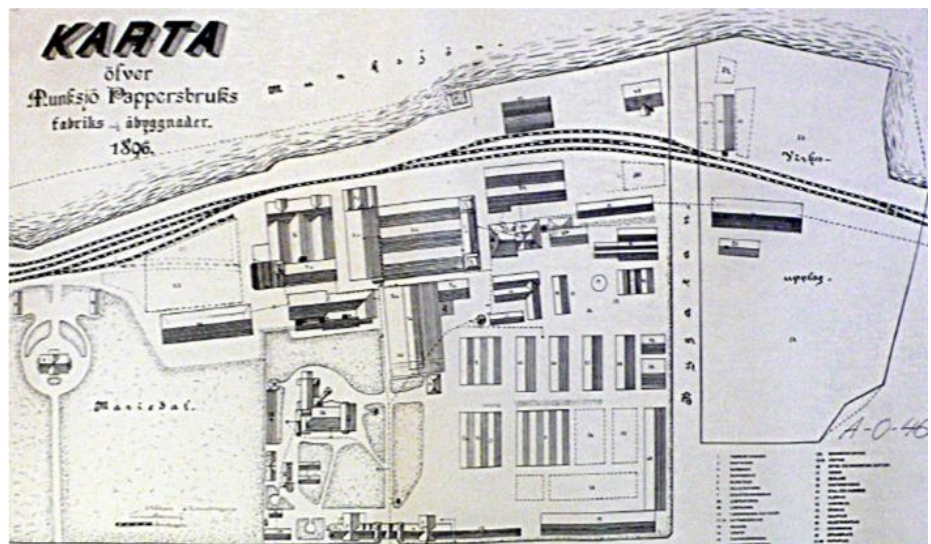


Aksamhetsområde för ras och skred

Kulturmiljö

Munksjö fabriksområde

Området har präglats av industriverksamhet sedan Munksjö pappersbruk uppfördes år 1862. Kartor från 1870-talet visar att anläggningen var samlad kring dels disponentvillans trädgård, dels en gård. Industritomten avgränsades i väster av den ännu lantliga Barnarpsgatan, i norr och söder av landerierna Mariedahl och Byslätt samt Munksjöns strand i öster. På denna tiden fungerade Munksjön som huvudsaklig kommunikationsled. Området har förändrats successivt genom åren med ständiga ombyggnader som en följd av en kontinuerlig teknikutveckling inom ramen för produktionen av pappersmassa, papper och papp.



Karta över Munksjö pappersbruk från 1896 Källa: Munksjö AB

Trots detta finns i anläggningens struktur och bebyggelse många drag kvar från pionjärtiden - det strukturerande gatunätet, den dekorativa träarkitekturen i vaken och disponentvillan samt industribyggnadernas röda tegelarkitektur, med horisontell randning i svart. I de tillägg som gjorts på 1940-, 1950- och 1960-tal har traditionen upprätthållits genom att tegel använts som fasadmateriel medan den nya tiden bl.a. gjort sig gällande i form av platta tak och armerade betongstommar. Industrin har växt utifrån sitt kärnområde mellan Barnarpsgatan och Munksjöns strand. Tidigt fogades Mariedahl i norr till fabriksområdet och senare inköptes området i söder, bortom Bygatan vilket möjliggjorde ytterligare expansion.

Kulturmiljövärden

Jönköpings kommun och fastighetsägarna Munksjö AB, Tolust AB inklusive Jönköpings Energi har uppdragit åt Nyréns Arkitektkontor att utveckla ett principdokument för bevarande och utveckling av kulturmiljön i Munksjö pappersbruk. Principdokumentet *Munksjö pappersbruk - principer för bevarande och utveckling av kulturmiljön*, 2011-10-24 är bifogat ansökan om planbesked. Förslagets utgångspunkt är att ta tillvara det kulturhistoriska värdet och att på ett respektfullt

sätt göra vår tids tillägg. Det kan resultera i en levande stadsdel där verksamheter, arbete, boende och fritid integreras. Den nya stadsdelen har en egen karaktär samtidigt som den nära anknyter till befintligt gatunät, befintlig bebyggelsestruktur och når ända fram till Munksjöns vatten.

Byggnader med högsta kulturhistoriska värde

Inom området finns flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Niras Sweden AB har på uppdrag av Munksjö AB genomfört en fördjupad antikvarisk studie år 2010.

I det kulturhistoriska underlaget pekas ett antal strukturer inom området ut som kulturhistoriskt värdefulla och redovisar en kulturhistorisk klassificering av byggnaderna enligt tre nivåer: högsta kulturhistoriska värde i röd markering, stort kulturhistoriskt värde i grön markering och visst kulturhistoriskt värde i blå markering.

En ny bedömning av kulturmiljön och byggnader som ska bevaras samt om några kan få rivas behöver göras i samband med att man ser helheten i ny kvartersstruktur och höjdsättning i kommande planarbete, som tidigare nämnts under rubriken Riksintresse.



Högsta kulturhistoriska värde inom ansökt område har den långa sammanhängande kontorsbyggnaden i två våningar längs Barnarpsgatan. Ursprungligen var detta en envåningsbyggnad med till två våningar förhöjda delar - frontoner och torn. Byggnaden rymde kontor och stall, dessutom var brukets port och grind inordnad i kompositionen.

Trots påbyggnad av en våning och annan färgsättning har byggnaden mycket kvar av ursprunglig karaktär.



*Fotografi taget på 1880-talet längs Drottninggatan.
Källa: Munksjö pappersbruks museum*



*Fotografi taget juni 2020 längs Drottninggatan.
Källa: Streetsmart, Jönköpings kommun*

Disponentvillan i nordöstra delen av ansökt område har också det högsta kulturhistoriska värdet och utgångspunkten för den är att tillvarata och återskapa i syfte att närma sig en mer ursprunglig gestaltning. Disponentvillan är mycket autentisk och välbevarad och bör skyddas både exteriört och interiört.



Disponentvillans östfasad 1889. Källa: Munksjö pappersbruks museum



Den f.d. disponentvillan kring 2010 - representationslokaler och kontor. Källa: "Principer för bevarande och utveckling av kulturmiljön"

Ottonins park

Ottonins park är ett representativt förrum till den äldsta disponentvillan. Parken definieras tydligt åt väster av kontorslängan från 1880-talet,

Ottonins park är ett representativt förrum till den äldsta disponentvillan.

Planteringar, gräsytor, gångar och gravvård är innehåll som ger platsen dignitet. Källa: "Principer för bevarande och utveckling av kulturmiljön"



Karta över föreslagna parker kring Munksjön. Ottonins park markerad med röd cirkel. Källa: Ramprogram för Södra Munksjön

Ottonins park föreslås enligt ramprogrammet för Södra Munksjön att utformas till en prydnadspark, vilken är mindre till ytan och relativt monofunktionell. Parken föreslås domineras av gräsytor, träd och blomsterplanteringar. Även prydnadsdammar och skulpturer kan förekomma. Karaktäristiska kvaliteter som anges för parken i ramprogrammet är blomprakt, grön oas, ro, sitta i solen.

Fornlämningar - Övriga kulturhistoriska lämningar

Inom fastigheten Lappen 9 finns en övrig kulturhistorisk lämning, en gravplats innanför portarna på Munksjö fabriksområde som är kvadratisk och inhägnad med järnstolpar. Graven syns i foto från Ottonins park i snöskrud överst på denna sida. Vid entrén mot Barnarpsgatan finns ytterligare en övrig kulturhistorisk lämning i form av en industriport av trä med en runt tavla med texten Munksjö pappersbruk Jönköping 1862.

Omgivningspåverkan

Ansökan om planbesked innehåller bostadsbebyggelse i ett nära läge till Munksjö AB och Jönköpings energi AB:s verksamheter. Om bostäderna inte utformas med stora åtgärder riskerar de att påverka befintliga verksamheter och dess transporter. Det är därför inte givet att man kommer kunna bygga enligt önskade illustrationer i ansökan om planbesked. Enligt tidigare dialog har det diskuterats att lämplig markanvändning i närheten av cisternerna är parkeringshus och kontor. Enligt inkommen ansökan om planbesked önskar man placera bostäder i nära anslutning till cisternerna. Även om det tekniskt sett går att lösa riskfrågorna med höga brandsäkra och explosionssäkra murar runt cisternerna så måste man kunna lösa en god boendemiljö.

Jämför man skisserna med utformningen i ansökan om planbesked med tidigare skisser så är det avsteg i kvartersutformningen. Det är viktigt att man även skissar på områden utanför önskat planområde för att få till en helhet i områdets utveckling. Tidigare givna siktlinjer måste tas hänsyn till och det behöver värnas om gång- och cykelstråk i nordsydlig riktning så första kvarterets gård bör ha en gata igenom sig. I området finns äldre byggnader som bör bevaras, det kan studeras om det eventuellt går att flytta byggnader.

Trafik och kommunikationer

I området finns utbyggd infrastruktur som kan användas för att angöra blandstadsområdet. Förslaget kan dock påverka trafiksituationen pga ökade trafikmängder. Barnarpsgatan är trafikintensiv, vilket kan bidra till sämre framkomlighet vid rusningstider på morgonen och eftermiddagen.

I närområdet finns ett väl utbyggt nät av gång- och cykelvägar. När planering, ombyggnad eller nybyggnad sker i anslutning till de utpekade huvudcykelstråken ska cykeln vara det prioriterade trafikslaget. Utöver huvudstråket finns övriga cykelvägar som är kopplade till detta vilket gör att cykeln blir ett naturligt val av transportmedel för åtminstone kortare resor.

Det centrala läget för fastigheten innebär att det finns goda förutsättningar för ett hållbart resande och minskat bilanvändande och därigenom minskade utsläpp av växthusgaser. Risken finns dock att antalet bilresor kommer öka även om intentionen är att de inte ska göra det.

Trafiksituationen behöver utredas i en kommande förstudie och detaljplanearbete. En särskild parkeringsutredning ska tas fram i för hela norra delen av Munksjöstaden i förstudien och parkeringsbehovet behöver studeras för denna etappen i detaljplaneskedet. Man behöver studera en helhetslösning för trafik och kommunikationer som fungerar även för kommande kvarter och som är anpassat för dagvatten och skyfall. Även angöring till och från fastigheterna bör studeras.

Finansiering och avtal

Vid framtagande av detaljplaner jobbar Jönköpings kommun med stor exploatörsamverkan och ställer från kommunens sida upp genom att leda och samordna planarbetet tillsammans med breda arbetsgrupper som har kompetens inom olika specialområden. Som utgångspunkt är det exploatören som beställer och bekostar det underlag samt de utredningar och undersökningar som krävs för detaljplanen. Vid beställning av utredningar ska kommunens specialister godkänna beställning och slutrapport så att rätt och användbar information erhålls. I de fall kommunen är med och ska bekosta delar av detaljplanen kan kommunen, om utredningar och undersökningar bör utföras av samma konsult för hela planområdet och om det exempelvis finns samordningsvinster av något slag, beställa sådana utredningar och undersökningar. Fördelning av kostnader görs upp mellan parterna innan beställning av utredningar och undersökningar.

Plankostnader för planprogram och detaljplaner kommer debiteras de parter som berörs. Vid starten av planarbetet kommer ett samverkansavtal och/eller planavtal att upprättas med berörda parter. Om planarbetet avbryts kommer planavdelningen att fakturera kostnader för arbetet fram till att ärendet avbryts. Inför antagande av detaljplanen ska ett exploateringsavtal upprättas mellan parterna. Avtalet ska bl.a. reglera ansvarsfördelning mellan parterna för detaljplanens genomförande, fördelning av kostnader för allmänna platser och infrastruktur, bolagets erläggande av ersättning för plankostnaderna samt exploateringsersättning till kommunen. Exploateringsavtal ska vara godkänt av tekniska nämnden innan detaljplanen antas. Framtagna riktlinjer för exploateringsavtal finns och går att ta del av på kommunens hemsida.

Socialförvaltningen vill åberopa anvisningsrätten i samband med nyproduktion av hyresrätter. Anvisning sker genom kontakt med Bostadsenhetens enhetschef.

4. Utredningsbehov

Utredningar som har genomförts:

- Munksjö pappersbruk - principer för bevarande och utveckling av kulturmiljön 2011-10-24, Nyréns arkitektkontor
- Byggnadsinventering 2010-02-03, Kulturhistoriskt underlag 2010-02-03 och Antikvarisk förundersökning med kulturhistorisk värdering 2010-02-04, Niras Sweden AB
- Riskutredning för Munksjöstaden , etapp 4, Jönköping 2023-11-23, Ramboll

Utredningar som kan/ska genomföras före planstart:

- Naturvärdesinventering
- Arkeologi
- Geoteknisk utredning med hänsyn till klimatanpassning/radonundersökning
- Miljötekniska undersökningar/grundvattenprover

Utredningar som kan genomföras i samband med planarbete:

- Bullerutredning- trafik och verksamhet
- Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning
- Fördjupad riskanalys
- Omgivningspåverkan - stads och landskapsanalys
- Trafikutredning
- Parkeringsutredning
- Solstudie
- Kulturmiljö - utvärdering av vilka byggnader inom norra Munksjöstaden som kan bevaras eller rivas med tanke på en ny strukturskiss för hela norra stadsdelen. När detta är utrett bör en kulturhistorisk konsekvensbeskrivning göras som beskriver planförslagets påverkan på riskintresset och kulturvärden.
- Arkitekturstrategin - granska föreslagen bebyggelse och struktur utifrån arkitekturstrategin , baserat på projektets arkitektoniska idé, samspel med sin omgivning och hur det bidrar till sin omgivning.

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

5. Bedömning

Inkommen ansökan går delvis i linje med ramprogrammets intentioner för området. I det kommande arbetet är det viktigt att ramprogrammets riktlinjer för antal bostäder, arbetsplatser och kommersiella ytor beaktas. För hela Munksjö fabriksområde anges 2000 bostäder, 900 arbetsplatser och 35 000m² kommersiella ytor. Den övergripande förstudien bör studera hur många arbetsplatser och kommersiella ytor som södra etappen innehåller och vad som denna etapp bör inrymma.

Befintliga byggnader som ska bevaras behöver ha en detaljplan som medger annan användning än dagens industri, det går inte långsiktigt

att bedriva verksamheter med tillfälliga bygglov. Kulturvärden på befintliga byggnader behöver också säkerställas genom planläggning. Vilka byggnader som går att rivas och vilka som bör bevaras behöver omvärderas med tanke på riksintresset, troligen behöver fler byggnader bevaras.

Ansökan om planbesked gör tydligt avsteg från ramprogrammet gällande vilka byggnader som rivs och kvartersstrukturen. Byggnadshöjder och utformning av byggnader ska anpassas till de karaktärer som finns i området med låga trähus i ytterkanten och industribyggnader med tegelarkitektur inuti området.

Den södra delen av ansökta området, del av Lappen 19 gör också tydligt avsteg från strukturen och är helt utbruten från sitt sammanhang i kvartersstrukturen. Den önskade södra delen måste planläggas ihop med fastigheten för drivmedelsstationen, den kan inte brytas ut.

Trafikbullersituationen i området är redan ansträngd. Det står i konflikt med behovet av tyst sida för nya bostäder, eftersom den potentiellt tysta sidan vetter mot verksamheter som kan bullra. Trafikmängderna torde dessutom öka, vilket inte förbättrar situationen.

På området finns pågående verksamheter och planen måste ta hänsyn till att eventuellt störande luftföroreningar generas i närområdet. Att bygga bostäder nära en miljöfarlig verksamhet medför alltid risk för oönskade störningar, bl.a. lukt och buller. För den delen av verksamhet som kan medföra störande ljud eller lukt förutsätts att tekniska lösningar vidtas för att eliminera risk för sådana störningar.

Övergripande förstudie

En övergripande förstudie för norra delen av Munksjöstaden bör utreda ny kvartersstruktur, höjdsättning av gator, anpassning till riksintresset och kulturhistoriska värden och en ny bedömning av vilka byggnader som bör bevaras eller inte till framtiden, risker från närliggande verksamheter från Jönköpings Energi AB och Ahlström Munksjö AB, in och utfarter till området, dagvatten och skyfallsvatten, VA samt utreda läge för parkeringshus/mobilitetshus i området. Förstudien ska redovisa vilka delar som är möjliga att bryta ut till detaljplaneetapper samt i vilken takt.



Södra delen, del av Lappen
19 inom röd cirkel

Del av ansökan som föreslås få negativt planbesked

Den sammanvägda bedömningen är att södra delen av inkommen ansökan om planbesked, del av Lappen 19, inte bedöms vara lämplig att planlägga enligt inkommen ansökan. Södra delen av inkommen ansökan föreslås få ett negativt planbesked. För att kunna skapa en god helhetsverkan i området måste den delen planläggas ihop med drivmedelsstationen på fastigheten Linan 1. Skulle det visa sig när planarbetet startar att fastighetsägaren till Linan 1 vill vara med i planarbetet och göra en omvandling i enlighet med ramprogrammet är det möjligt att lägga till hela området i kommande planarbete.

Del av ansökan som föreslås få positivt planbesked

Norra delen av ansökt område bedöms lämplig att pröva genom detaljplan. Detaljplanearbetet kan pågå delvis parallellt med förstudien som ska beskriva helheten för hela norra stadsdelen. Ansökan innebär tydliga avsteg från den kvartersstruktur som redovisas i ramprogrammet. Sökandes utformning och skisser behöver omarbetas i samband med ett detaljplanearbete. En ny gatu- och kvartersstruktur behöver tas fram. Planområdesgräns får studeras närmre i arbetet med detaljplanen, efter man sett till helheten i en förstudie och analyserat riskfrågor. Vägen norr om ansökt område och söder om Mariedalsparken kan läggas till inom planområdet. Byggnaders karaktärer och hushöjder måste med tanke på riksintresset anpassas så att industri karaktären återspeglas och inte påverkas negativt.

Planförfarande får avgöras vid planstart.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att negativt planbesked lämnas för del av Lappen 19 och positivt planbesked lämnas för fastigheten Lappen 20 och Lappen 9.

Detaljplanen bedöms få laga kraft cirka tre år efter det att ett detaljplanearbete startas, under förutsättning att den inte överklagas. Tidplan för ärendet kommer styras i förhållande till andra projekt inom kommunen samt även hur det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas 2028 och måste föregås av en övergripande förstudie för norra Munksjöstaden.

Stadsbyggnadskontoret

Kajsa Rieden

Planarkitekt

Jenny Larsson

Tillförordnad planchef